

Een begrijpelijke hypotheekakte: vergelijking van vier versies



Gala Kouzmitcheva
5705487

Marloes Herijgers

CIW BA-EWS
14-02-2018

6515

Samenvatting

In dit onderzoek is gekeken naar de begrijpelijkheid van vier versies van de hypotheekakte van de ING. Deze vier versies bestonden uit een originele akte en akten gereviseerd op basis van stijl- en structuurmanipulaties. In totaal hebben er 109 proefpersonen deelgenomen aan het onderzoek. Zij werden onderworpen aan een woordenschattoets en aan begripsvragen die beantwoord moesten worden aan de hand van één van de vier hypotheekakten. Vooraf waren er twee soorten verwachtingen opgesteld die elkaar uitsloten. Enerzijds werd er verwacht dat er een hoofdeffect van stijl en een hoofdeffect van structuur op zouden treden. Anderzijds werden er interactie-effecten verwacht tussen stijl en structuur: de nieuwste versie met beide manipulaties zou het best begrepen worden en de onveranderde originele versie het slechtst. Uit de resultaten is gebleken dat er enkel een hoofdeffect van stijl was: de hypotheekakten met stijlveranderingen werden beter begrepen dan de hypotheekakten zonder die veranderingen.

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
2. Theoretisch Kader	4
2.1 Begrijpelijkheid en tekstuele kenmerken	4
2.2 Leesbaarheids- en begrijpelijkheidsonderzoek	5
2.3 Probleemstelling	6
3. Methode	7
3.1 Design	8
3.2 Proefpersonen	8
3.3 Materiaal: hypotheekakte versies	9
3.4 Materiaal: vragenlijst	11
3.5 Pretest	12
3.6 Procedure	12
4. Resultaten	13
4.1 Begripsscore	13
4.2 Covariaten	13
4.3 Vindbaarheidsscore	14
4.4 Correlaties en causaliteit	14
5. Conclusie	15
6. Discussie	16
6.1 Limitaties	16
6.2 Suggesties voor vervolgonderzoek	17
6.3 Tot slot	18
Literatuurlijst	18
Bijlage 1: Vragenlijst	21
Bijlage 2: Hypotheekakte versie Oud	31
Bijlage 3: Hypotheekakte versie Stijl	36
Bijlage 4: Hypotheekakte versie Structuur	39
Bijlage 5: Hypotheekakte versie Nieuw	45
Bijlage 6: Nakijkformulier	50
Bijlage 7: Observatieformulier	51

1. Inleiding

Als iemand een huis wil gaan kopen, zal hij hoogstwaarschijnlijk een hypotheek afsluiten. Bij zo'n afsluiting wordt er door de bank en de koper een contract ondertekend waarin alle gegevens en bepalingen van de hypotheek staan ("Hypotheek24", z.j.). Dit contract wordt ook wel een hypotheekakte genoemd. Wanneer de koper een hypotheekakte voor zich krijgt, wordt hij overvallen door een onleesbare tekst met veel juridische termen. Vereniging Eigen Huis (VEH) heeft daarom een project gestart om deze akten begrijpelijker te maken. Naar aanleiding van dit project zal dit onderzoek vier verschillende versies van een hypotheekakte vergelijken, die gereviseerd zijn op basis van twee soorten interventies: stijlverbeteringen die betrekking hebben op woorden en zinnen, en structuurverbeteringen die betrekking hebben op witregels, (tussen)kopjes en het verplaatsen van informatie. De vier versies bestaan uit een originele hypotheekakte ('oud'), een akte gereviseerd op woord- en zinsniveau ('stijl'), een akte gereviseerd op structuurniveau ('structuur') en een hypotheekakte waarin beide revisieniveaus geïmplementeerd zijn ('nieuw'). In dit onderzoek zal er onderzocht worden welke versie het best begrepen wordt.

Het wetenschappelijk belang is hierbij het vergaren van inzichten over de invloed van verschillende soorten revisies op de begrijpelijkheid van een tekst. Hieruit vloeit gelijk het maatschappelijk belang van dit onderzoek. De kennis die hiermee zal worden opgedaan, zal resulteren in begrijpelijke en beter leesbare hypotheekakten. De hypotheekverleners zullen de vergaarde kennis namelijk kunnen gebruiken bij het opstellen van deze teksten.

2. Theoretisch Kader

2.1 Begrijpelijkheid en tekstuele kenmerken

Begrijpelijkheid zal in dit onderzoek beschouwd worden als "encoding of words read into working memory and the processing of word groups into a useful meaning" (Gausman Benson & Forman, 2002, p. 96). Ook zal het beschouwd worden als nauw verbonden met leesbaarheid, ofwel de moeizaamheid waarmee het begrip van een tekst tot stand komt (Klare, 1963). Begrijpelijkheid van een tekst kan beïnvloed worden door verschillende factoren (Kraf & Pander Maat, 2009). In dit onderzoek ligt de focus op tekstuele kenmerken op het niveau van woorden, zinnen en structuur.

Zo zijn er verschillende kenmerken op woordniveau die het begrip van een tekst kunnen beïnvloeden. Woordmoeilijkheid is daar één van. Dit staat voor de moeizaamheid waarmee een woordvorm gekoppeld wordt aan de bijbehorende betekenis (Kraf & Pander Maat, 2009). Volgens Kraf en Pander Maat (2009) wordt woordmoeilijkheid gemeten middels woordfrequentie, ofwel de frequentie waarmee een woord in bepaalde teksten voorkomt. Zo zijn woorden die vaak voorkomen makkelijker dan woorden die weinig voorkomen. Volgens Just en Carpenter (1987) wordt er namelijk bij frequente woorden de bijbehorende betekenis van het woord sneller geactiveerd dan bij infrequente woorden. Een snelle activatie betekent hierbij dat een woord snel begrepen wordt. Dus als iemand een grote woordenschat heeft, kent hij veel (in)frequente woorden waardoor de woordmoeilijkheid daalt, en diegene de woorden sneller en beter begrijpt. Een grote woordenschat correleert daarnaast positief met geletterdheid (Lentz, Nell & Pander Maat, 2017), ofwel het begrip en het kunnen toepassen van

gelezen informatie (Kirsch, 2001). Kortom, het aanpassen van infrequente woorden naar meer frequente woorden heeft een positieve invloed op het begrip.

Op zinsniveau zijn er ook een aantal kenmerken die het tekstbegrip beïnvloeden; bijvoorbeeld de aanwezigheid van tangconstructies, waarbij bijzinnen genesteld worden in de hoofdzin (Kraf & Pander Maat, 2009). Zo'n constructie werkt nadelig voor begrip, aangezien het begrip van een tangconstructie belemmerd wordt door de syntactische afhankelijkheidsafstand. Dit is de afstand tussen de bij elkaar horende zinsdelen, waarbij een toename voor een moeizamere reactivatie van de reeds gelezen informatie zorgt (Lewis, Vasishth & Dyke, 2006). De aanwezigheid van lijdende vormen werkt ook nadelig voor het begrip (Kraf & Pander Maat, 2009; Ferreira & Stacey, 2000). Actieve vormen komen namelijk vaker voor, waardoor de syntactische verbanden sneller worden herkend en begrepen (Ferreira & Stacey, 2000).

De hierboven beschreven kenmerken op woord- en zinsniveau kunnen samengenomen worden onder één begrip: stijl. Ofwel "de manier van schrijven" ("Van Dale", z.j.). Daartegenover staat structuur: "de manier waarop een samengesteld geheel is opgebouwd", aldus "Van Dale" (z.j.). Structurele kenmerken zijn net zoals stilistische kenmerken van invloed op het begrip. Als de structuur van de tekst matig is of als de informatie slecht samenhangt, zijn de relaties tussen de verschillende concepten moeilijk te grijpen (Silfout, Evers-Vermeul & Sanders, 2013). Duidelijke relationele verbanden in een tekst dragen bij aan het begrip, aangezien er dan sneller inferenties gemaakt kunnen worden (Zwaan & Rapp, 2006). Dit betekent dat er sneller logische verbanden worden gelegd tussen verschillende, losstaande stukken informatie. Witregels kunnen dit proces faciliteren. Zij zetten namelijk de globale relationele verbanden in de tekst uiteen in conceptuele eenheden (Vigilante, 2003). Deze conceptuele groepering van informatie helpt bij informatieverwerking (en dus tekstbegrip), omdat zo'n structuur de innesteling van nieuwe informatie in de bestaande kennis faciliteert (Frase & Schwartz, 1979). De logistieke plek die die nieuwe informatie moet innemen wordt als het ware aangewezen. Ook kopjes kunnen de relationele structuur van de tekst (op een vergelijkbare manier) verduidelijken (Lorch, 1989; Lorch & Lorch, 1996; Miselli, 1990). Zij benoemen expliciet de belangrijke onderwerpen, waardoor de organisationele structuur van de tekst meer naar voren komt (Lorch, 1989) en de "informatienesting" faciliteert.

2.2 Leesbaarheids- en begrijpelijkheidsonderzoek

Sinds het midden van de vorige eeuw probeert men de leesbaarheid van teksten te meten, ofwel "de begrijpelijkheid van een tekst voor een bepaalde groep lezers" (Kraf & Pander Maat, 2009, p. 98). Dit gebeurt middels leesbaarheidsonderzoek. Hoewel dit volop in gebruik is, worden de oudere leesbaarheidsonderzoeken hevig bekritiseerd voor hun oppervlakkigheid (Kraf & Pander Maat, 2009). Zij meten de leesbaarheid namelijk slechts op woordfrequentie, en op woord- en zinslengte. De andere factoren zoals structuur, woordmoeilijkheid en de aanwezigheid van tangconstructies worden hierbij buiten beschouwing gelaten. Deze oppervlakkigheid kan leiden tot minder robuuste onderzoeksresultaten.

Zo is er onderzocht of tekstuele revisies op woord- en zinsniveau een effect hebben op de begrijpelijkheid van een tekst. Hieruit is gebleken dat enkel veranderingen op woordniveau van invloed waren op tekstbegrip (Duffy & Kabance, 1982; Freebody & Anderson, 1983). Het nadeel van

deze onderzoeken is dat hierbij alleen oppervlakkige woord- en zinsveranderingen waren doorgevoerd.

Een voorbeeld van een onderzoek waarin het effect van diepgaandere tekstveranderingen op begrijpelijkheid is gemeten, is het onderzoek van Sikkema, Pander Maat en Lentz (2017) dat qua opzet erg vergelijkbaar is met dit onderzoek. Ook zijn de onderwerpen verwant: het onderzoek van de drie auteurs gaat ook over een juridische tekst die moeilijk te begrijpen is. De onderzoekers vergeleken namelijk vier versies van een dagvaarding op begrijpelijkheid. De versies bestonden uit een originele dagvaarding, een dagvaarding gereviseerd op structuurniveau, een dagvaarding gereviseerd op woord- en zinsniveaus (samengenomen onder stijlmanipulatie) en een dagvaarding waarin stijl- en structuurveranderingen beide geïmplementeerd waren. De diepgaandere veranderingen bestonden uit: structuurveranderingen, zoals aangepaste kopjes en aangepaste informatievolgorde; stijlveranderingen, zoals geschrapte tang- en naamwoordconstructies en actieve in plaats van lijdende vormen, en het gebruik van frequente, minder complexe, concrete en onambigu woorden. Uit de resultaten is gebleken dat er zowel een hoofdeffect van structuur als een interactie-effect gevonden was. Stijl vertoonde namelijk significante effecten op leessucces, mits er geen structuurveranderingen aanwezig waren. De onderzoekers menen desondanks deze bevindingen dat er op beide niveaus gereviseerd moet worden. Dit zou het tekstbegrip namelijk ten goede komen.

Nog een onderzoek dat formele teksten en leesbaarheid met elkaar in verband brengt, is het onderzoek van Pander Maat (2012). Hoewel hij het over hypotheekvoorwaarden heeft en dit onderzoek over hypotheekakten gaat, komt de juridische status van de documenten overeen. Hierdoor is het mogelijk om de twee onderzoeken met elkaar in verbinding te brengen. In zijn onderzoek beschrijft Pander Maat (2012) enkele onderzoeken naar schriftelijke hypotheekvoorwaarden. Uit de eerste peilingsstudie is gebleken dat lezers de tekst slecht begrijpen en moeizaam informatie in kunnen vinden. In de tweede studie zijn enkele teksten uit de eerste studie compleet herschreven en opnieuw getest. Ondanks de veranderingen bleek de vindbaarheid van informatie problematisch. Het tekstbegrip is daarentegen wel verbeterd. Uit het derde onderzoek is gebleken dat nieuwe, duidelijkere kopjes tot nauwkeurigere voorspellingen leiden aangaande de informatie die eronder zou staan. De verkregen inzichten zijn echter niet toegepast, terwijl hypotheekinformatie dringend aangepast moet worden. Deze aanpassing is precies het resultaat dat beoogd wordt naar aanleiding van de resultaten van dit onderzoek.

2.3 Probleemstelling

Nu zowel de invloeden van tekstuele kenmerken op het begrip als de huidige begrijpelijkheidsstaat van juridische documenten besproken is, kan de onderzoeksvraag gesteld worden. Deze luidt als volgt:

“Wat is het verschil tussen de effecten van de revisies op stijlniveau en structuurniveau van een hypotheekakte op de begrijpelijkheid?”

De hierbij horende hypothesen kunnen opgesteld worden aan de hand van de resultaten van de hierboven besproken onderzoeken. De eerste hypothese is gebaseerd op de resultaten van het tweede onderzoek van Pander Maat (2012). Daaruit is gebleken dat de hypotheekvoorwaarden na een

stilstische herschrijving beter werden begrepen en vaker juist werden geïnterpreteerd door de lezers dan de originele versie. Zowel de hypotheekvoorwaarden die daar centraal stonden als de hypotheekakte in dit onderzoek hebben beide een juridische staat. Hierom is het aannemelijk dat de begripelijkheid van de hypotheekakte evenzo verbeterd zal worden door de stijlmanipulaties.

H1: Er zal een hoofdeffect van stijl optreden – de hypotheekakteteksten waarin stijlveranderingen zijn doorgevoerd zullen beter begrepen worden dan de teksten zonder stijlveranderingen.

De tweede hypothese steunt op de resultaten van Sikkema, Pander Maat en Lentz (2017). Die hebben uitgewezen dat er een hoofdeffect van structuur was. Ondanks het feit dat in dat onderzoek sprake was van een dagvaarding, terwijl het in dit onderzoek om een hypotheekakte gaat, is het aannemelijk dat er soortgelijke resultaten gevonden zullen worden. Beide teksten zijn namelijk juridisch en zij zijn op overeenkomstige manieren gereviseerd.

H2: Er zal een hoofdeffect van structuur optreden – de hypotheekakteteksten waarin structuurveranderingen zijn doorgevoerd zullen beter begrepen worden dan de teksten zonder structuurveranderingen.

Hiertegenover staan mogelijke interactie-effecten. Deze kunnen niet tegelijkertijd met hoofdeffecten optreden, maar zouden wel daarvoor in plaats verwacht kunnen worden. De derde hypothese belicht dan ook een mogelijk interactie-effect. Deze verwachting is wederom gebaseerd op het artikel van Sikkema, Pander Maat en Lentz (2017), maar deze keer op hun conclusies. De onderzoekers meenden namelijk dat een revisie op zowel stijl als structuur het tekstbegrip zou beteren. Hierom is de volgende verwachting gesteld:

H3: Er zal een interactie-effect optreden tussen stijl en structuur – de hypotheekaktetekst waarin zowel stijl- als structuurmanipulaties aanwezig zijn, zal het best begrepen worden.

Tegengesteld aan dit interactie-effect is een ander mogelijk interactie-effect, dat afgeleid is van de uitkomsten van de eerste peilingsstudie van Pander Maat (2012). Daaruit was dus gebleken dat men de huidige hypotheekinformatie slecht begrijpt. Gezien de vergelijkbare juridische status van de onderzochte documenten, is het aannemelijk dat de huidige hypotheekaktetekst ook slecht begrepen zal worden. De laatste hypothese luidt daarom als volgt:

H4: Er zal een interactie-effect optreden tussen stijl en structuur – de hypotheekaktetekst waarin zowel stijl- als structuurveranderingen ontbreken, zal het slechtst begrepen worden.

3. Methode

Voorafgaand aan dit onderzoek is er door VEH een kwalitatief vooronderzoek uitgevoerd. Hierbij is als eerste de originele hypotheekaktetekst beoordeeld op moeilijkheid en leesbaarheid middels een leesbaarheidstest, de T-Scan. Op basis van deze beoordeling is de tekst herschreven en

geoptimaliseerd. Vervolgens is deze revisie gecontroleerd door een jurist, zodat deze rechtsgeldig is. Het experiment uit dit onderzoek zal voortbouwen op deze revisie.

De data is verzameld in samenwerking met vijf andere studenten. Ook het materiaal is ontwikkeld in deze samenwerking. Dit heeft geleid tot een groot afnamepakket, waarvan enkel de relevante gedeeltes besproken zullen worden (onder het kopje Materiaal). In Bijlage 1 is het gehele vragenpakket te vinden. De samenwerking heeft ervoor gezorgd dat het onderzoek niet beperkt bleef tot één locatie, dat het mogelijk was om een grotere aantal responsen te verzamelen en dat er meerdere verschillende groepen mensen werden benaderd.

3.1 Design

Het experiment heeft een 2 (stijl: oud/nieuw) x 2 (structuur: oud/nieuw) tussen-proefpersoonsontwerp. Hieruit vloeien vier condities die te zien zijn in Tabel 1. De afhankelijke variabelen waarop het effect van de versies wordt gemeten, zijn de begrijpelijkheid van de tekst en de vindbaarheid van informatie. Er is gekozen voor een kwantitatief experimenteel design, aangezien de resultaten van dit onderzoek generaliseerbaar moeten zijn, zodat er conclusies getrokken kunnen worden over de algemene begrijpelijkheid van de hypotheekakte.

Tabel 1. *Conditie verkregen uit de onafhankelijke variabelen Stijl en Structuur.*

	Stijl	
Structuur	Oud	Nieuw
Oud	Oud	Stijl
Nieuw	Structuur	Nieuw

3.2 Proefpersonen

De proefpersonen zijn vooral afkomstig uit persoonlijke kringen en vormen daardoor een gelegenheidssteekproef. De proefpersonen moesten aan maar één eis voldoen om deel te mogen nemen: de leeftijd van 18 jaar moest behaald zijn. Dit is namelijk de minimale leeftijd voor het afsluiten van een hypotheek ("Hypotheek24", z.j.). In totaal zijn er 109 proefpersonen tussen de 18 en 84 jaar oud ($M = 40.61$; $SD = 15.24$) geworven. Hierbij waren er 57 mannen (52 %) en 52 vrouwen (47 %). Om de samenstelling van de proefpersonen verder te specificeren, zijn er vier leeftijdsgroepen gecreëerd. Deze staan samen met de gemiddelden en de percentage-verdelingen van de opleidingsniveaus in Tabel 2. De opleidingsniveaus zullen voor het verdere gemak samengenomen worden in twee groepen van hoger- en lageropgeleiden. Hiervan waren er respectievelijk 60 en 47. Het verschil tussen laag- en hoogopgeleiden is gebaseerd op de mediaan-waarde (7). Alle niveaus vanaf hbo staan voor een hoge opleiding en alles tot en met gymnasium staat voor een lage opleiding. Hoewel het niveauverschil tussen vmbo en gymnasium aanzienlijk is, is het onmogelijk om ze in aparte groepen in te delen – de groep bestaande uit basisonderwijs, vmbo en mavo/vmbo-t/mbo-kort is dan veel te klein. De twee proefpersonen die bij de categorie "Anders" horen, zijn bij de niveauverdeling niet meegenomen en worden uitgesloten uit verdere toetsen met de variabele opleidingsniveau.

Tabel 2. Aantal deelnemers (en percentages) per Leeftijdsgroep en Opleidingsniveau.

Leeftijdsgroepen	Aantal deelnemers N (%)
18 – 29 jaar	35 (32%)
30 – 39 jaar	17 (16%)
40 – 49 jaar	24 (22%)
50 < jaar	33 (30%)
Opleidingsniveaus	
Basisonderwijs	1 (1%)
Vmbo	4 (4%)
Mavo/vmbo-t/mbo-kort	6 (5%)
Mbo	17 (16%)
Havo/vwo/gymnasium	19 (17%)
Hbo	34 (31%)
Universiteit Bachelor	10 (9%)
Universiteit Master	16 (15%)
Anders	2 (2%)

De verdeling van de proefpersonen over de condities vertoonde qua opleidingsniveau ($H(3) = 2.71$; $p = .44$) en qua woordenschat ($X^2(3) = 7.09$; $p = .07$) geen verschillen. Woordenschat was hiervoor ingedeeld in laag en hoog met het verschil gebaseerd op de mediaan-waarde (vanaf 8 hoog, tot en met 7 laag). Een meerweg-variantieanalyse heeft daarnaast uitgewezen dat er ook geen verschil was qua leeftijd ($F(3, 105) = .05$; $p = .99$). Dit betekent dat er geen verschillen waren op voorhand tussen de vier condities wat betreft opleidingsniveau, woordenschat en leeftijd. Qua geslacht was er helaas wel verschil in de groepsverdeling ($X^2(3) = 8.29$; $p = .04$). Of deze oneerlijke verdeling van invloed is op de resultaten zal besproken worden onder het kopje "Covariaten". In Tabel 3 staan de gemiddelde demografische gegevens en de verdeling over de condities.

Tabel 3. Gemiddelden (en standaarddeviaties) voor Leeftijd, aantal waarnemingen voor Opleidingsniveau, Woordenschat en Geslacht, en verdeling ervan over de condities Oud, Stijl, Structuur en Nieuw.

Conditie	Leeftijd M (SD)	Opleidingsniveau N		Woordenschat N		Geslacht N		Totaal
		Laag	Hoog	Laag	Hoog	Man	Vrouw	
Oud	40 (13.44)	8	18	9	17	19*	7*	26
Stijl	41 (16.38)	14	13	12	15	10	17	27
Structuur	41 (13.96)	11	14	10	16	15	11	26
Nieuw	41 (17.31)	14	15	20	10	13	17	30

* $p < .05$

3.3 Materiaal: hypotheekakte versies

Het gebruikte materiaal bestond uit vier teksten en een vragenlijst. De vier teksten staan voor de vier condities (zie Tabel 1) en kunnen als volgt beschreven worden:

Oud. Dit is de originele hypotheekakte van de ING, waaraan niets is veranderd. Deze is opgesteld in lettergrootte .11 en het lettertype Calibri (dit is in alle hieropvolgende versies het geval), en bestaat uit vijf bladzijden. De kantoorinformatie staat rechtsboven op de eerste pagina met daaronder de titel. De hoofdkopjes staan in hoofdletters en zijn onderstreept, en de subkoppen zijn aangeduid met Romeinse cijfers, zijn vetgedrukt en onderstreept. De tussen-subkoppen zijn enkel onderstreept. Daarnaast zijn enkele losse woorden in de tekst ook dikgedrukt en/of onderstreept. De akte bevat geen paginanummers en witregels. Daarnaast is er sprake van jargon en archaïsche woorden, en lange, ingenestelde zinnen met ingewikkelde zinsconstructies. Zie Bijlage 2 voor de gehele tekst.

Stijl. Deze versie heeft de originele structuur, maar een aangepaste inhoud. Zo zijn jargon en archaïsche woorden vervangen door hedendaagse termen en zijn tangconstructies vervangen door doorlopende zinnen. Daarnaast zijn de lijdende vormen en de naamwoordstijl (zelfstandig naamwoord afgeleid van een werkwoord) vervangen door respectievelijk actieve en werkwoordelijke zinsconstructies. In Tabel 4 zijn voorbeelden van deze veranderingen te vinden. Deze versie bestaat uit drie bladzijden en is te vinden in Bijlage 3.

Tabel 4. Voorbeelden van doorgevoerde stijlveranderingen uitgesplitst in Woordniveau en Zinsniveau.

	Oud	Stijl/Nieuw
Woordniveau		
<i>Jargon</i>	De comparanten [...]	Partijen [...]
<i>Archaïsch woordgebruik</i>	[...] de tenuitvoerlegging [...]	[...] de uitvoering [...]
Zinsniveau		
<i>Tangconstructie</i>	Het Onderpand sub 1. omschreven zal door de comparanten onder 1.a. en 1.b., ieder voor de onverdeelde helft, in eigendom worden verkregen door de inschrijving ten Kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom en verklaring van partijen, dat alle ontbindende voorwaarden, welke aan de overeenkomst ten grondslag lagen en op het registergoed betrekking hadden waren vervallen, mede op heden voor mij, notaris, verleden.	De heer Janssen en mevrouw Pieterse krijgen dit onderpand (beiden voor de helft) in eigendom als de koopakte bij het Kadaster is ingeschreven. In die akte staat dat de klant de koopsom heeft voldaan en dat alle ontbindende voorwaarden zijn vervallen.
<i>Lijdende vorm</i>	Van gemelde mondelinge volmacht is mij, notaris, genoegzaam gebleken.	Als notaris heb ik vastgesteld dat mevrouw X gevolmachtigd is door de ING Bank.
<i>Naamwoordstijl</i>	[...] met de daarop te stichten eengezinswoning met toebehoren [...]	[...] inclusief de eengezinswoning met toebehoren die daar zal worden gebouwd [...]

Structuur. In deze versie is de inhoud onveranderd gebleven, maar is de structuur wel aangepast. Dit is gedaan middels de implementatie van (tussen)kopjes, alinea's en witregels. Daarnaast zijn er paginanummers toegevoegd en zijn enkele tekstdelen verplaatst. Ook zijn de losse, dikgedrukte en/of onderstreepte woorden van hun initiële opmaak verholpen. Bovendien zijn er een inleiding en een verklarende woordenlijst met de belangrijkste termen toegevoegd. In Tabel 5 zijn de

structuurveranderingen wat betreft (tussen)kopjes te zien. De gehele tekst beslaat vijf bladzijden en is te vinden in Bijlage 4.

Tabel 5. *Vergelijking kopjes van de condities Oud/Stijl en Structuur/Nieuw met behouden opmaak.*

Oud/Stijl	Structuur/Nieuw
–	Inleiding (in .14)
–	Partijen (in .14)
<u>OVEREENKOMST</u>	Overeenkomst (in .14)
<u>WOONPLAATSKEUZE</u>	–
<u>HYPOTHEEKSTELLING</u>	–
<u>HYPOTHEEKBEDRAG</u>	Hypotheekbedrag en onderpand (in .14)
<u>ONDERPAND</u>	Onderpand
<u>AANNEMING</u>	Hypotheekvoorwaarden (in .14)
<u>I. De Geldlening</u>	1. De geldlening
<u>Machtiging</u>	–
<u>II. Zekerheid</u>	2. Zekerheid
<u>Verpanding van rechten en roerende zaken</u>	–
<u>Eigendomsverkrijging en bezwaring Onderpand</u>	3. Eigendom en hypotheek onderpand
<u>III. Hypotheekbedingen</u>	4. Bepalingen
<u>Hypotheekbedingen</u>	5. Overige voorwaarden
<u>Het beheers- en ontruimingsbeding</u>	a) <i>Ontruiming woning bij wanbetaling</i>
<u>Het beding van niet-verandering</u>	b) <i>Veranderen bestemming</i>
<u>Het huurbeding</u>	c) <i>Verhuur</i>
<u>Het beding van executie van roerende zaken volgens hypotheekregels</u>	–
<u>IV. Slotbepalingen</u>	–
<u>Volmacht</u>	–
<u>Toestemming</u>	6. Ondertekening
–	Woordenlijst (in .14)

Nieuw. Deze hypotheekakte bestaat uit een herschreven en geoptimaliseerde originele hypotheekakte van de ING. Deze versie omvat alle veranderingen op zowel structuurniveau als op stijlniveau en bestaat uit 5 bladzijden. De gehele tekst is te vinden in Bijlage 5.

De tekstversies 'stijl' en 'structuur' zijn beide afgeleid en gebaseerd op de verschillen tussen de 'oude' en de 'nieuwe' versies, aangezien alleen de laatstgenoemde beschikbaar werden gesteld. Voor de versie 'stijl' is de tekst genomen van versie 'nieuw', waarna alle witregels zijn weggehaald, de 'oude' kopjes geïmplementeerd en er per alinea na is gegaan of er tekst is verplaatst. Was dit laatste het geval, dan werd de tekst op de 'oude' plek neergezet. Voor de versie 'structuur' is de 'oude' tekst genomen, waarna alle 'nieuwe' kopjes, witregels en tekstverplaatsingen zijn geïmplementeerd.

3.4 Materiaal: vragenlijst

De vragenlijst bestond in totaal uit zes delen. De relevante delen waren: een deel aangaande de demografische gegevens van de proefpersonen, een woordenschattoets, begripsvragen en een deel

over vindbaarheid van informatie (zie Bijlage 1 voor de gehele vragenlijst). De begripsvragen en de vragen over vindbaarheid waren open, de andere waren meerkeuzevragen. "Ik weet het niet" was bij alle meerkeuzevragen aanwezig als antwoordoptie, zodat de resultaten niet toegeschreven konden worden aan de gokkans in plaats van aan de manipulaties.

Controlevariabelen in vorm van *demografische kenmerken* zijn gemeten met drie items. Deze vroegen naar leeftijd, geslacht en opleiding. Een voorbeeldvraag uit dit gedeelte is "Wat is uw hoogst voltooide opleiding?".

De *woordenschat* van de deelnemers is gemeten met 15 items en is overgenomen uit het onderzoek van Nell, Lentz en Pander Maat (2017). Deze woordenschattoets is afgenomen om persoonsgebonden invloeden op de resultaten te voorkomen. De proefpersonen moesten uit vier woorden de synoniem kiezen van het dikgedrukte woord in de voorbeeldzin. Voorbeelden van zulke zinnen zijn: "Maria antwoordde **gedecideerd**." en "Zij is **megalomaan**". De items in dit gedeelte waren voldoende betrouwbaar ($\alpha = .78$).

De *vindbaarheid* van informatie werd getest aan de hand van de 10 begripsvragen. Nadat de proefpersoon een begripsvraag had gelezen, werd hij gevraagd om het (sub)kopje in de tekst aan te wijzen waaronder het antwoord op de vraag zou moeten staan. Een voorbeeldvraag uit dit gedeelte is "Onder welk (sub)kopje denkt u het antwoord op deze vraag te vinden?". De betrouwbaarheid van dit gedeelte bedroeg $\alpha = .54$. Dit was ook verwacht, omdat de vragen uit dit onderdeel betrekking hadden op verschillende gedeeltes van de tekst die niet overeen kwamen qua vindbaarheid van informatie.

Voor het meten van de begripelijkheid zijn er 10 *begripsvragen* ontwikkeld die met behulp van de tekst beantwoord moesten worden. "Op welk onderpand rust de hypotheek in deze akte?" en "Vanaf welk moment is de klant daadwerkelijk eigenaar van het onderpand?" zijn voorbeelden van zulke begripsvragen. Aangezien dit open vragen waren, moesten ze omgecodeerd worden alvorens de analyse mogelijk was. Dit is gedaan middels het bepalen van kernwoorden die het antwoord moet bevatten om goedgekeurd te worden (deze zijn te vinden in Bijlage 6). Onenigheden over de goedkeuring werden opgelost middels discussies. De betrouwbaarheid van deze vragen bedroeg $\alpha = .50$, wat betekent dat ze verschillende dingen meten. Dit was ook beoogd, aangezien de verschillende begripsvragen verschillende deelonderwerpen uit de tekst moesten bevragen.

3.5 Pretest

Voordat het eigenlijke experiment van start ging, is er eerst een pretest uitgevoerd. 6 proefpersonen hebben de gehele vragenlijst gekregen om te kijken of er moeilijkheden of onduidelijkheden waren. Op basis van de resultaten van de pretest zijn er kleine aanpassingen doorgevoerd in het materiaal, zoals een gewijzigde nummering in de vragenlijst die niet constant door het document bleek te lopen.

3.6 Procedure

Alle vragenlijsten zijn persoonlijk afgenomen en de onderzoeker was ten alle tijden aanwezig. De respondenten kregen de uitgeprinte vragenlijst en kregen alvorens te beginnen een korte instructie die de Introductie van de vragenlijst niet overschrijdde (zie Bijlage 1). Na de instructie mochten zij beginnen aan de vragenlijst. Wanneer de deelnemers vraag 5B bereikten, kregen zij één van de vier

hypotheekakketeksten uitgereikt. Hierna moesten zij per begripvraag nagaan onder welk kopje het antwoord op de desbetreffende vraag te vinden zou moeten zijn. Indien de deelnemer het juiste (sub)kopje aanwees, mocht die direct doorgaan naar het beantwoorden van de vraag. Als het aangewezen (sub)kopje foutief was, wees de onderzoeker het juiste kopje aan en mocht de vraag beantwoord worden. De onderzoeker hield aan de hand van een observatieformulier bij of het juiste kopje was gevonden (zie Bijlage 7 voor het formulier). De deelnemers kregen geen tijdslimiet en hadden ongeveer 30-45 minuten nodig om het experiment te voltooien.

4. Resultaten

4.1 Begripsscore

Allereerst is er gekeken of er effect was van stijl- en structuurmanipulaties op het begrip. Hiervoor zijn eerst de gemiddelde begripsscores per versie berekend. Deze staan samen met de standaarddeviatie in Tabel 6. Daaruit is op te maken dat enkel de stijlverandering de begripsscore verhoogt.

Tabel 6. *Gemiddelden (en standaarddeviaties) van Begripsscore uitgesplitst in manipulaties.*

Stijl	Structuur		Totaal gemiddeld stijl
	Geen manipulatie	Wel manipulatie	
Geen manipulatie	.57 (.16)	.56 (.22)	.56 (.19)*
Wel manipulatie	.67 (.18)	.69 (.19)	.68 (.18)*
Totaal gemiddeld structuur	.62 (.18)	.63 (.22)	

* $p < .05$

Om na te gaan of deze effecten significant zijn, is er gebruik gemaakt van een meerweg-variantieanalyse. Hieruit is gebleken dat enkel de stijlmanipulatie effect heeft op het begrip – daar is een hoofdeffect van ($F(1, 101) = 9.09$; $p = .00$). Dit betekent dat de hypotheekakteversies waarin de stijl wel is aangepast beter worden begrepen dan de versies die niet zijn aangepast. Verder is er geen significant hoofdeffect van structuur geconstateerd ($F(1, 101) = .13$; $p = .77$), wat betekent dat de versies waarin structuur wel is aangepast niet beter worden begrepen dan de versies die niet zijn aangepast. Daarnaast was er geen interactie zichtbaar tussen stijl en structuur ($F(1, 101) = .10$; $p = .65$).

4.2 Covariaten

Aangezien er een hoofdeffect van stijl gevonden is, was de logische volgende stap het controleren van de resultaten op interferentie van de controlevariabelen. Dit is gedaan met behulp van een covariantieanalyse. Als covariaten zijn leeftijd, woordenschat en vindbaarheid meegenomen. Daarnaast is ook geslacht meegenomen om te kijken of de ongelijke verdeling invloed heeft op de resultaten. Uit de analyse is gebleken dat het hoofdeffect van stijl zelfs na de correctie voor de covariaten staande blijft ($F(1, 102) = 25.67$; $p < .001$). Het ongelijk verdeelde geslacht is dus ook niet van invloed op de resultaten.

4.3 Vindbaarheidsscore

Verder is er onderzocht of de vindbaarheidsscore een verklaring zou kunnen bieden voor het uitblijven van een hoofdeffect van structuur en van de interactie-effecten. Hiervoor zijn eerst de gemiddelde scores per versie berekend die te vinden zijn in Tabel 7.

Tabel 7. Gemiddelden (en standaarddeviaties) van Vindbaarheidsscore uitgesplitst in manipulaties.

Stijl	Structuur		Totaal gemiddeld stijl
	Geen manipulatie	Wel manipulatie	
Geen manipulatie	.63 (.21)	.68 (.17)	.65 (.19)
Wel manipulatie	.67 (.21)	.75 (.16)	.71 (.19)
Totaal gemiddeld structuur	.65 (.21)	.72 (.17)	

Om na te gaan of er significante effecten zijn, is er wederom gebruik gemaakt van een meerweg-variantieanalyse. Hieruit is gebleken dat er geen hoofdeffect van stijl was ($F(1, 105) = 2.41$; $p = .12$): de informatie wordt niet beter gevonden in de versies met stijlmanipulaties ten opzichte van de versies zonder deze manipulaties. Het hoofdeffect van structuur was marginaal significant ($F(1, 105) = 3.37$; $p = .07$). Helaas betekent dit vooralsnog dat de informatie in de versies met structuurmanipulaties niet beter worden gevonden dan in de versies zonder deze manipulaties. Wederom was er geen interactie tussen stijl en structuur zichtbaar ($F(1, 105) = .31$; $p = .58$).

4.4 Correlaties en causaliteit

Wat betreft correlaties zijn er een aantal opvallendheden naar voren gekomen. Zo blijken een hogere opleidingsniveau, een hogere leeftijd, een grotere woordenschat, een hogere score op de begripvragen en een hogere score op vindbaarheid allemaal significant met elkaar te correleren. Enkel leeftijd en begrip correleren niet significant met elkaar: een hogere leeftijd hangt dus niet per se samen met een hogere begripsscore. Deze correlaties zijn te zien in Tabel 8. Aangezien opleidingsniveau een ordinale variabele is, is er bij deze toets de Spearman correlatie gebruikt. Deze mag namelijk gebruikt worden voor het berekenen van correlaties tussen zowel ordinale als continue variabelen ("Laerd Statistics", z.j.).

Tabel 8. Correlaties tussen Leeftijd, Opleidingsniveau, Woordenschat, Begrip en Vindbaarheid.

	Leeftijd	Opleidingsniveau	Woordenschat	Begrip
Opleidingsniveau	.30**			
Woordenschat	.57**	.30**		
Begrip	.18	.37**	.29**	
Vindbaarheid	.23*	.20*	.20*	.43**

* $p < .05$; ** $p < .001$

Om na te gaan of de hierboven genoemde correlaties op robuustere verbanden wijzen, is er een covariantieanalyse uitgevoerd. De variabelen correleren namelijk (sterk), waardoor er niet gesproken kan worden van statistische onafhankelijkheid, wat een vereiste is voor het gebruik van een variantieanalyse ("StatisticsSolutions", z.j.). Ook is er gekozen voor een covariantieanalyse om na te

gaan of de gevonden begripsscores enkel van de stijlmanipulaties afhangen en niet door de uitkomsten van andere variabelen beïnvloed worden. Als covariaten zijn leeftijd, woordenschat en vindbaarheid genomen. Hiervan werd er telkens één als onafhankelijke variabele genomen om het effect ervan op begrip te toetsen. Daarnaast is opleidingsniveau (uitgesplitst in hoog en laag) meegenomen als een extra factor. Uit de analyse is gebleken dat zowel leeftijd ($F(100, 3) = .49$; $p = .89$) als woordenschat ($F(17, 78) = .68$; $p = .82$) geen effect hadden op de begrijpelijkheid van de akte nadat er gecontroleerd was voor de covariaten. De mate van begrip werd dus niet veroorzaakt door enkel de hoogte van de leeftijd of de grootte van de woordenschat. Het opleidingsniveau ($F(1, 102) = 6.02$; $p = .02$) en de vindbaarheid van informatie ($F(8, 87) = 2.92$; $p = .01$) waren daarentegen wel van invloed op de begrijpelijkheid van de tekst, zelfs na de correctie voor de covariaten. Dit houdt in dat proefpersonen met een hoog opleidingsniveau en/of een groot aantal juist gevonden kopjes de tekst significant beter begrepen dan de proefpersonen met een laag opleidingsniveau en/of een klein aantal juist gevonden kopjes. De begripsscores hangen dus ook af van het opleidingsniveau en van de vindbaarheid van informatie – niet enkel van de aanwezigheid van stijlmanipulaties.

5. Conclusie

Alvorens de hoofdvraag van dit onderzoek beantwoord zal worden, zal er eerst besproken worden of de vooraf opgestelde hypothesen ondersteund worden door de resultaten. Hypothese 1 stelde dat er een hoofdeffect van stijl zou optreden. De resultaten wezen uit dat dat inderdaad het geval was. Zo werden de hypotheekakteversies waarin een stijlverbetering geïmplementeerd was beter begrepen dan de versies waarin de originele juridische stijl werd gehanteerd. Dit resultaat is in strijd met de uitkomsten van het onderzoek van Sikkema, Pander Maat en Lentz (2017). Zij hebben namelijk geen hoofdeffect van stijl geconstateerd. Dit kan komen doordat er bij de langere hypotheekakte relatief meer stijlveranderingen toe te passen waren dan bij de kortere dagvaarding. Ook zou het kunnen zijn dat de moeilijkheidsgraad van de hypotheekakte hoger was dan die van de dagvaarding, waardoor er daadwerkelijk relatief meer stijlveranderingen benodigd waren. Het is dus aannemelijk dat de stijlmanipulatie in dit onderzoek robuuster was dan in het dagvaardingsonderzoek van Sikkema, Pander Maat en Lentz (2017).

Hypothese 2 stelde dat er een hoofdeffect van structuur zou optreden. De onderzoeksresultaten wezen uit dat dat niet het geval was. Dit betekent dat de teksten met structuurveranderingen en de teksten zonder structuurveranderingen even goed begrepen worden. Dit resultaat wijkt af van de onderzoeksresultaten van Sikkema, Pander Maat en Lentz (2017). Zij hebben namelijk wel een hoofdeffect van structuur gevonden. Ook dit zou toegeschreven kunnen worden aan een verschillende tekstuele specificatie – de lengte van de onderzochte teksten. Aangezien de hypotheekakte langer was dan de dagvaarding, was er ook een verschil in verhouding tussen de inhoudelijke tekst en de structurele kenmerken (kopjes). Bij de kortere dagvaarding waren er dus relatief gezien veel meer structuurveranderingen dan in de langere hypotheekakte, waardoor er in dat geval wel een hoofdeffect optrad. Ook in absolute getallen was er een verschil in het aantal veranderde (tussen)kopjes tussen de dagvaarding en de hypotheekakte. Initieel waren er maar drie kopjes bij de dagvaarding, wat uiteindelijk veranderde in vier koppen en 19 tussenkopjes; bij de hypotheekakte waren er eerst zes koppen en 14 tussenkopjes, wat veranderd werd in zes koppen en 10 tussenkopjes. Dit vrij grote

verschil in het aantal structuurveranderingen heeft zodoende kunnen leiden tot een verschil in de gevonden resultaten.

Hypothese 3 stelde dat er een interactie-effect op zou treden tussen stijl en structuur, zodat de op beide manieren ongewijzigde tekst het slechtst begrepen zou worden. Hypothese 4 stelde ook dat er een interactie-effect op zou treden tussen stijl en structuur, namelijk dat de op beide manieren gereviseerde hypotheekakte het best begrepen zou worden. Aangezien de beide hypothesen over hetzelfde interactie-effect gaan (tussen stijl en structuur) en beide niet ondersteund zijn door de onderzoeksresultaten, zullen zij hier samen besproken worden. Het uitblijven van significante interactie-effecten kan mogelijk liggen aan het grotere aandeel van hoogopgeleiden (N = 60) ten opzichte van laagopgeleiden (N = 47) in dit onderzoek. Een hogere opleiding is namelijk verbonden aan een beter tekstbegrip en het beter kunnen toepassen van gelezen informatie (Kirsch, 1993). Aangezien het percentage hoogopgeleiden hoger is, is het verwekte begrip dus ook groter. Dit kan ervoor zorgen dat het verschil tussen de vier hypotheekakteversies teniet wordt gedaan. De hogeropgeleiden trekken de begripsscores namelijk naar een (verhoogd) gemiddelde toe, waardoor deze dicht bij elkaar komen te liggen en er geen verschil optreedt tussen de verschillende versies.

Nu de hypothesen zijn besproken, kan er een antwoord gegeven worden op de vraag "Wat is het verschil tussen de effecten van de revisies op stijlniveau en structuurniveau van een hypotheekakte op de begrijpelijkheid?" Aangezien er maar één hypothese ondersteund werd door de resultaten, kan er het volgende antwoord gegeven worden op deze vraag: er is geen verschil qua begrijpelijkheid tussen de tweegebrachte effecten van de revisies. Daarbij moet er wel een kanttekening worden geplaatst, namelijk dat er verschil is tussen een juridische tekst met een aanzienlijke hoeveelheid vaktaal en gedateerde uitspraken enerzijds, en een tekst met hedendaagse termen anderzijds. De laatste wordt immers beter begrepen.

6. Discussie

6.1 Limitaties

Desondanks de zorgvuldige operationalisering zijn er enkele kanttekeningen te plaatsen bij dit onderzoek. Zo kan er betwijfeld worden of antwoorden op open vragen wel genoeg inzicht geven in het daadwerkelijke begrip. Uit het proefschrift van Kamalski (2007) blijkt dan ook dat tekstbegripvragen de minst betrouwbare resultaten tweebrengen. Als de superieure alternatief noemt zij de sorteertaak, waarbij de proefpersoon kernwoorden uit de tekst moet groeperen. Het idee daarachter is dat vergelijkbare of gerelateerde kernwoorden in één groep worden geplaatst. Hiernaast is het mogelijk om een cloze test toe te passen: een tekst met lege plekken voorschotelen die aan de hand van de tekst ingevuld moeten worden (Kamalski, 2017). Hoewel deze alternatieven geprezen worden, zitten er ook nadelen aan vast. Deze hebben vooral te maken met de looptijd van de afname, die van veel langere duur is door een verhoogde moeilijkheidsgraad. Deze langere tijd kon helaas niet veroorloofd worden vanwege de beperkte looptijd van dit onderzoek. Door deze inperking waren de begripvragen de optimale keuze, aangezien de benodigde antwoordtijd schappelijk was. Daarnaast wordt deze methode al jarenlang in verscheidene educatieve instellingen gehandhaafd (Kamalski, 2017) en is daarom voldoende getest.

Een andere tekortkoming heeft te maken met de vindbaarheid van informatie. Deze staat namelijk in een sterk verband met begrip. Dit is an sich niet heel verbazingwekkend, aangezien vindbaarheid en begrip aan elkaar gerelateerd zijn. Vindbaarheid is namelijk een meetinstrument voor het meten van structuur – het heeft immers betrekking op (tussen)kopjes – en een goede structuur draagt bij aan een goed begrip van de tekst (Silfout, Evers-Vermeul & Sanders, 2013). Echter lijkt het verband vooral veroorzaakt te worden door de methodologische keuzes. De proefpersonen die het juiste (tussen)kopje niet hadden gevonden, kregen de mogelijkheid om een juist antwoord te geven. De begripsscore werd hierdoor omhooggehaald: iedereen kreeg de gelijke kans om de vraag juist te beantwoorden, waardoor de invloed van de verschillende manipulaties wegviel. Wellicht was het beter geweest om de deelnemers in de tekst “los te laten”, teruggetrokken te observeren en te noteren onder welk kopje er gezocht werd. Zo zou de directe invloed van (tussen)kopjes en van structuur wellicht beter tot uiting komen. Bovendien zou dat een betere weerspiegeling zijn van de werkelijkheid: als iemand opeens bepaalde informatie uit de hypotheekakte behoeft, zal die ook geen aanwijzingen krijgen.

Het feit dat de proefpersonen vooral uit persoonlijke kringen afkomstig waren en daarmee een gelegenheidssteekproef vormden, vormt een ander mankement. De steekproef is hierdoor niet representatief voor de gehele populatie, wat afneemt van de externe validiteit. Vanwege de afwezigheid van een vooraf opgestelde quota die voor deze representativiteit zou zorgen, is de verhouding tussen hoog- en laagopgeleiden in dit onderzoek ongelijk (respectievelijk 60 – 47). Een schrale troost is dat de hoogopgeleiden gelijk verspreid zijn over de vier condities, waardoor de invloed evenredig wordt uitgeoefend en er geen uitschieters zijn.

6.2 Suggesties voor vervolgonderzoek

Hoewel niet alle beoogde resultaten gevonden waren, biedt dit onderzoek vooralsnog de mogelijkheid om op zijn bevindingen voort te bouwen. Zo kunnen er twee mogelijke redeneringen getest worden aangaande het uitblijven van het verschil tussen de vier condities: óf het ligt aan de methodologische keuzes, óf aan de gebrekkige revisies van de originele hypotheekakte.

De eerste redenering zou het makkelijkst te testen zijn. Aangezien de sorteertaak in Kamalski's (2017) proefschrift het meest betrouwbaar is gebleken, zou deze in plaats van de begripvragen gehanteerd kunnen worden. De proefpersonen zouden dan aan de hand van de tekst een aantal kernwoorden moeten gaan categoriseren. Het vervolgonderzoek dat deze methode hanteert, zou ook aan kunnen tonen of het effect van structuur dan wel zichtbaar wordt. Aangezien woorden die dichtbij elkaar staan sneller als gerelateerd worden opgevat (Frase & Schwartz, 1979), zal de inhoudelijke organisatie van de tekst namelijk een grotere rol spelen.

Een andere mogelijkheid tot vervolgonderzoek heeft betrekking op zowel de methodologische keuze als op de gebrekkige revisie, en wordt geboden door vindbaarheid. Deze was verbonden aan de (tussen)kopjes, die onder het domein van de structuurveranderingen vielen. Aangezien het hoofdeffect van structuur op vindbaarheid marginaal significant was, zou een vervolgonderzoek aan kunnen tonen of een “scherpere” revisie van de (tussen)kopjes de gewenste vindbaarheidsverbetering wél teweeg kan

brenge. Zodoende zal er wellicht een significant hoofdeffect van structuur gevonden worden en zal de benodigde informatie wél te vinden zijn.

De hierboven besproken "scherpere" revisie leidt gelijk het volgende vervolgonderzoek in. Gezien het feit dat hypotheekakten dringend aanpassing behoeven, zouden de revisies geperfectioneerd kunnen worden en getest worden op begrijpelijkheid. Hoewel het vrijwel ongeloofwaardig lijkt dat de bevindingen van dit onderzoek toegeschreven moeten worden aan enkel de gebrekkige revisies – er is tenslotte wel een hoofdeffect van stijl gevonden – mag het niet zomaar uitgesloten worden. Aangezien de hypotheekakte uiteindelijk bedoeld is voor leken, zou het alleen maar billijk zijn als er in het vervolgonderzoek op alle stadia van tekstverbetering ook leken aanwezig zouden zijn. Wellicht zou er in samenwerking met de beoogde doelgroep het nagestreefde resultaat wel bereikt worden.

6.3 Tot slot

Wat er desondanks de tekortkomingen overeind blijft, is het volgende: de hypotheekakte in de huidige staat wordt maar slecht begrepen en benodigd herziening. Hoewel deze herziening helaas niet gerealiseerd is met de gebruikte revisies, is het wel duidelijk geworden in welke richting de volgende stappen gezet moeten worden. In de richting van een hypotheekakte die hoort bij deze moderne tijd en die begrepen wordt door de huidige consument. En vooral eentje die geschreven is in hedendaagse, actuele termen.

Literatuurlijst

Duffy, T.M. & Kabance, P. (1982). Testing a readable writing approach to text revision. *Journal of Educational Psychology*, 74(5), 733–748.

Frase, L. T., & Schwartz, B. J. (1979). Typographical cues that facilitate comprehension. *Journal of Educational Psychology*, 71(2), 197-206.

Freebody, P., & Anderson, R. C. (1983). Effects of vocabulary difficulty, text cohesion, and schema availability on reading comprehension. *Reading research quarterly*, 277-294.

Gausman Benson, J., & Forman, W. B. (2002). Comprehension of written health care information in an affluent geriatric retirement community: Use of the test of functional health literacy. *Gerontology*, 48, 93-97.

Ferreira, F., & Stacey, J. (2000). The misinterpretation of passive sentences. *Unpublished manuscript*.

Hypotheek24 [Hypotheekakte]. (z.j.). Geraadpleegd op 17 december 2017 van <https://www.hypotheek24.nl/informatie/hypotheekakte>

Hypotheek24 [Uitgebreide hypotheekinformatie]. (z.j.). Geraadpleegd op 17 december 2017 van <https://www.hypotheek24.nl/help#7>

- Just, M.A. & P.A. Carpenter (1987). *The psychology of reading and language comprehension*. Newton, Mass.: Allyn and Bacon.
- Kamalski, J. M. H. (2007). *Coherence marking, comprehension and persuasion. On the processing and representation of discourse* (Vol. 158). LOT.
- Kirsch, I. S. (1993). *Adult literacy in America: A first look at the results of the National Adult Literacy Survey*. US Government Printing Office, Superintendent of Documents, Washington, DC 20402.
- Kirsch, I. S. (2001). The international adult literacy survey (IALS): Understanding what was measured. *ETS Research Report Series*, 2001(2).
- Klare, G. R. (1963). Measurement of readability.
- Kraf, R. & Pander Maat, H. (2009). Leesbaarheidsonderzoek: Oude problemen, nieuwe kansen. *Tijdschrift voor Taalbeheersing*, 31(2), 97-123.
- Laerd Statistics. (z.j.). Spearman's Rank-Order Correlation using SPSS Statistics [Forumpost]. Geraadpleegd op 16 januari 2017, van <https://statistics.laerd.com/spss-tutorials/spearman's-rank-order-correlation-using-spss-statistics.php>
- Lentz, L., Nell, L., & Pander Maat, H. (2017). Begrijpelijkheid van pensioencommunicatie: effecten van wetgeving, geletterdheid en revisies. *Tijdschrift voor Taalbeheersing*, 39(2), 191-208.
- Lewis, R.L., Vasishth, S. & Dyke, J.A. van (2006). Computational principles of working memory in sentence comprehension. *Trends in Cognitive Sciences*, 10(10), 447-454.
- Lorch, R. F. (1989). Text-signaling devices and their effects on reading and memory processes. *Educational psychology review*, 1(3), 209-234.
- Lorch Jr, R. F., & Lorch, E. P. (1996). Effects of headings on text recall and summarization. *Contemporary educational psychology*, 21(3), 261-278.
- Miselli, M. (1990). What information for the patient? Large scale pilot study on experimental package inserts giving information on prescribed and over the counter drugs. *Methods*, 75, 319.
- Nell, L., Lentz, L., & Pander Maat, H. (2017). How Text Presentation and Financial Literacy Affect Pension Communication Success. *International Journal of Business Communication*, 1-29.
- Pander Maat, H. (2012). Naar gebruiksvriendelijke hypotheekinformatie-Vier soorten praktijkstudies. *Tijdschrift voor taalbeheersing*, 34(1), 74-103.
- Statistics Solutions. (z.j.) Assumptions of the Factorial ANOVA. Geraadpleegd op 12 februari 2018, van <http://www.statisticssolutions.com/assumptions-of-the-factorial-anova/>

Van Dale [Definitie stijl]. (z.j.). Geraadpleegd op 8 januari 2018 van <http://vandale.nl/gratiswoordenboek/nederlands/betekenis/stijl#.WlZHfHnau6I>

Van Dale [Definitie structuur]. (z.j.). Geraadpleegd op 8 januari 2018 van <http://vandale.nl/gratiswoordenboek/nederlands/betekenis/structuur#.WlZJv3nau6I>

Vigilante, M. S. W. W. J. (2003). Effects of label format on knowledge acquisition and perceived readability by younger and older adults. *Ergonomics*, 46(4), 327-344.

Zwaan, R. A., & Rapp, D. N. (2006). Discourse comprehension. *Handbook of psycholinguistics*, 2, 725-764.

Bijlage 1: Vragenlijst

Voor pp-leider te noteren: VERSIE..... AFNAMEDATUM:.....

Introductie

In samenwerking met de Vereniging Eigen Huis doet de Universiteit Utrecht onderzoek naar de leesbaarheid van hypotheekakten. Deze akte is het wettelijke contract tussen een geldlener en een hypotheekverstrekker.

In het kader van dit onderzoek ontvangt u nu een vragenlijst van uw afnameleider. Op een zeker ogenblik staat er in de tekst dat u mag beginnen met het lezen van de hypotheekakte (vanaf deel 5 B), vraag dan of de afnameleider u de akte kan geven. De vragenlijst bestaat in totaal uit 6 verschillende delen.

LET OP!! Er zijn geen foute antwoorden. Als u iets niet kunt vinden of iets niet weet, dan ligt dat aan de tekst en niet aan u.

Wij danken u hartelijk voor uw medewerking! Uw antwoorden geven ons waardevolle informatie waarmee we de akte kunnen verbeteren....



vereniging
eigen huis



sta
sterker

Voor pp-leider te noteren: VERSIE..... AFNAMEDATUM:.....

Deel 1. Algemene informatie over uzelf

A. Wat is uw naam?

.....

B. Wat is uw geboortedatum?

.....

C. Wat is uw geslacht?

- man
- vrouw

D. Wat is ongeveer uw maandelijkse inkomen?

- Ik heb geen inkomen
- Minder dan € 2.000 per maand netto
- Tussen de € 2.000 - € 3.500 per maand netto
- Meer dan 3.500 per maand netto

E. Wat is uw hoogst voltooide opleiding?

- 1 Geen opleiding
- 2 Lagere school/ basisonderwijs
- 3 VMBO
- 4 MAVO/ VMBO-T/ MBO-kort
- 5 MBO
- 6 HAVO/VWO/Gymnasium
- 7 HBO
- 8 Universiteit Bachelor
- 9 Universiteit Master
- 10 Anders, namelijk.....

F. Heeft u in het verleden wel eens een hypotheek afgesloten?

- Nee (*ga verder naar vraag H*)
- Ja, één keer
- Ja, twee keer
- Ja, drie keer of vaker

G. In welk jaar heeft u voor het laatst een hypotheek afgesloten?.....

H. Heeft u al eens een hypotheekakte gelezen?

- Nee
- Ja, één keer
- Ja, twee keer of vaker

Voor pp-leider te noteren: VERSIE..... AFNAMEDATUM:.....

Deel 2. Algemene woordenschat (15 vragen)

Wat is de betekenis van de dikgedrukte woorden?

Veel mensen vinden dat teksten over hypotheek te moeilijke woorden gebruiken. Maar wat is een moeilijk woord? Hieronder stellen we enkele vragen over woorden die sommigen misschien moeilijk vinden. Denk er niet te lang over na, het is geen examen!

*Bij elke vraag mag u **één** juist antwoord omcirkelen. Mocht u het antwoord op een vraag niet weten, gok dan niet, maar omcirkel **antwoord e**.*

1) Er kwam een **abrupt** einde aan ons gesprek.

- a. verrassend
- b. plotseling
- c. vervelend
- d. positief
- e. ik weet het niet

2) Zij was gisteren erg **recalcitrant**.

- a. opgewekt
- b. geërgerd
- c. opstandig
- d. meegaand
- e. ik weet het niet

3) Zij staat bekend als **filantroop**.

- a. iemand die heel rijk is
- b. iemand die haar mening door de wisselende omstandigheden laat bepalen
- c. iemand die slachtoffer is van oplichting
- d. iemand die veel aan armen geeft
- e. ik weet het niet

4) Zijn bijdrage aan het werk is **marginaal**.

- a. groot
- b. klein
- c. positief
- d. negatief
- e. ik weet het niet

Voor pp-leider te noteren: VERSIE..... AFNAMEDATUM:.....

5) Die jongen heeft een **macaber** verhaal geschreven.

- a. griezelig
- b. onbegrijpelijk
- c. slecht
- d. sprookjesachtig
- e. ik weet het niet

6) Zij is de **spil** van de familie.

- a. Zij is het buitenbeentje
- b. Zij is het ieders lievelingetje
- c. Zij speelt een centrale rol
- d. Zij is het meest succesvol
- e. Ik weet het niet

7) Hij is een **demagoog**.

- a. iemand die veel doet voor de gewone man
- b. iemand die het volk laat mee beslissen
- c. iemand die het volk vertegenwoordigt in de Tweede Kamer
- d. iemand die het volk misleidt
- e. ik weet het niet

8) Zij heeft geen **scrupules**.

- a. tegenslagen
- b. gewetensbezwaren
- c. stress
- d. verantwoordelijkheden
- e. ik weet het niet

9) Zijn uitspraken waren **ondubbelzinnig**.

- a. duidelijk
- b. onduidelijk
- c. vriendelijk
- d. onvriendelijk
- e. ik weet het niet

Voor pp-leider te noteren: VERSIE..... AFNAMEDATUM:.....

10) Het is **billijk** dat hij dit terugbetaalt.

- a. waarschijnlijk
- b. noodzakelijk
- c. redelijk
- d. onterecht
- e. ik weet het niet

11) Toen hij dat zei, ontstond er **tumult**.

- a. gelach
- b. gehuil
- c. rumoer
- d. blijdschap
- e. ik weet het niet

12) Hij is een **erudiete** man.

- a. aantrekkelijk
- b. belezen
- c. onverstandig
- d. dik
- e. ik weet het niet

13) De **segregatie** in de Amsterdamse wijk de Bijlmer is toegenomen.

- a. misdaad
- b. overlast van vandalen
- c. samenwerking tussen groepen
- d. gescheiden leven van groepen
- e. ik weet het niet

14) Zij is **megalomaan**.

- a. heeft grootheidswaan
- b. is onzeker
- c. is somber
- d. is hyperactief
- e. ik weet het niet

15) Maria antwoordde **gedecideerd**.

- a. vastberaden
- b. traag
- c. onverstaaanbaar
- d. positief
- e. ik weet het niet

Voor pp-leider te noteren: VERSIE..... AFNAMEDATUM:.....

Deel 3. Uw financiële kennis (6 vragen)

*Hieronder stellen we enkele vragen over uw financiële kennis. Denk er niet te lang over na, het is geen examen! Bij elke vraag mag u één juist antwoord omcirkelen. Mocht u het antwoord op een vraag niet weten, gok dan niet, maar omcirkel **antwoord d**.*

16) Hoe zou u zelf uw kennis van financiële zaken beoordelen?

Zeer slecht Zeer goed

17) U heeft 100 Euro op een spaarrekening en de rente is 2% per jaar. Hoeveel heeft u dan na vijf jaar op de spaarrekening, als u het geld op deze rekening laat staan.

- a. meer dan 102 euro
- b. precies 102 euro
- c. minder dan 102 euro
- d. ik weet het niet

18) De rente op uw spaarrekening is 1% per jaar en de inflatie is 2% per jaar. Zou u dan na 1 jaar meer, precies hetzelfde of minder kunnen kopen dan vandaag met het geld op de rekening?

- a. meer dan vandaag
- b. precies hetzelfde als vandaag
- c. minder dan vandaag
- d. ik weet het niet

19) Uitgaande van een lange periode (bijvoorbeeld 20 jaar), wat geeft normaalgesproken het hoogste rendement?

- a. Spaarrekeningen
- b. Obligaties
- c. Aandelen
- d. ik weet het niet

20) Als een investeerder zijn geld spreidt over verschillende aandelen en obligaties, wat gebeurt er dan met het risico om geld te verliezen?

- a. Het risico stijgt
- b. Het risico daalt
- c. Het risico blijft gelijk
- d. ik weet het niet

21) Wat is een levensverzekering?

- a. Een eenmalige uitkering aan je nabestaanden als je overlijdt vóór de einddatum van de verzekering
- b. Een eenmalige uitkering aan je nabestaanden als je overlijdt, zodat zij de begrafenis of crematie kunnen betalen
- c. Een periodieke uitkering aan een bepaalde begunstigde
- d. Een één- of meermalige uitkering aan een begunstigde vanaf het moment dat zich een vooraf bepaalde gebeurtenis voordoet
- e. ik weet het niet

Voor pp-leider te noteren: VERSIE..... AFNAMEDATUM:.....

Deel 4. Uw kennis over hypotheekakten (5 vragen)

*Hieronder stellen we enkele vragen over uw hypotheek kennis. Denk er niet te lang over na, het is geen examen! Bij elke vraag mag u één juist antwoord omcirkelen. Mocht u het antwoord op een vraag niet weten, gok dan niet, maar omcirkel **antwoord d**.*

22) Door wie wordt een hypotheekakte opgesteld?

- a. Door een financiële instelling, zoals een bank.
- b. Door een hypotheekadviseur.
- c. Door een notaris.
- d. Ik weet het niet.

23) Wie geeft er aan wie het pandrecht in een hypotheekakte?

- a. De hypotheekverstrekker geeft het pandrecht aan de hypotheekklant
- b. De hypotheekklant geeft het pandrecht aan de hypotheekverstrekker
- c. Opties a en b zijn beiden waar.
- d. Ik weet het niet.

24) Wat is **juist** over het Kadaster?

- a. Het Kadaster verzamelt gegevens over eigendom van grond, huizen, fabrieken, schepen en vliegtuigen.
- b. Het Kadaster registreert welke huishoudens er een hypotheek hebben afgesloten.
- c. Het Kadaster is in Nederland geen zelfstandig bestuursorgaan.
- d. Ik weet het niet.

25) Wie is bij het afsluiten van een hypotheek de hypotheekgever en de hypotheeknemer?

- a. De hypotheekgever is de persoon die geld leent voor de koop van een huis, de hypotheeknemer is de geldgever, meestal een financiële instelling zoals een bank.
- b. De hypotheekgever is de financiële instelling die geldgever is, meestal een financiële instelling zoals een bank. De hypotheeknemer is de persoon die geld leent voor de koop van een huis.
- c. De hypotheekgever is de financiële instelling, zoals een bank. De hypotheeknemer is de persoon die onderpand krijgt bij het niet naleven van de voorwaarden uit de hypotheekakte.
- d. Ik weet het niet.

26) Jan heeft een huis gekocht. Hij heeft al een lening voor zijn auto, maar hij gaat nu ook een hypotheek aanvragen. Wat is het belangrijkste verschil tussen een hypotheek en een gewone lening?

- a. Bij een hypotheek is het bedrag dat u leent hoger dan bij een gewone lening
- b. Bij een hypotheek betaalt u rente en bij een gewone lening niet
- c. Bij een hypotheek is uw huis het onderpand en bij een gewone lening niet
- d. Een hypotheek kunt u alleen afsluiten voor een huis
- e. Ik weet het niet

Voor pp-leider te noteren: VERSIE..... AFNAMEDATUM:.....

Deel 5. De leesbaarheid van de hypotheekakte

A. BEANTWOORD DE VOLGENDE 3 VRAGEN VÓÓR HET LEZEN VAN DE AKTE

A. Waarvoor denkt u dat een hypotheekakte bedoeld is?

.....
.....
.....
.....

B. Welke informatie verwacht u te vinden in een hypotheekakte?

.....
.....
.....
.....

C. In hoeverre verschilt de hypotheekakte van andere documenten die worden verstrekt bij het afsluiten van een hypotheek? Denk hierbij aan de hypotheekofferte en de hypotheekvoorwaarden.

.....
.....
.....
.....

B. LEES DAN NU DE HYPOTHEEKAKTE EN BEANTWOORD DE VOLGENDE 10 VRAGEN!

27) Hoeveel geld (in euro's) mag de bank op de klanten verhalen als zij niet voldoen aan hun betalingsverplichtingen?

.....
.....
.....
.....

28) Hoeveel geld (in euro's) wordt er volgens deze akte geleend voor de aankoop van het onderpand?

.....
.....
.....
.....

29) Op welk onderpand rust de hypotheek in deze akte?

.....
.....
.....
.....

Voor pp-leider te noteren: VERSIE..... AFNAMEDATUM:.....

30) Stel dat de klanten de hypotheek niet meer kunnen betalen. Waar heeft de bank dan recht op?

.....
.....
.....

31) Stel dat één van beide klanten met de noorderzon vertrekt en onvindbaar is. Wie is/zijn er dan verantwoordelijk voor de hypotheek?

.....
.....
.....

32) Welke hypotheekdocumenten worden nog meer vastgelegd door het ondertekenen van deze hypotheekakte?

.....
.....
.....

33) Stel dat de klanten in deze akte hun huis (gedeeltelijk) hebben verhuurd en ze kunnen helaas de hypotheek niet meer betalen. Voor wie zijn de huuropbrengsten die nog binnenkomen?

.....
.....
.....

34) De klanten uit deze akte gaan een half jaar naar Azië. Mag hun nichtje gedurende die tijd in het pand wonen?

.....
.....
.....

35) Vanaf welk moment is de klant daadwerkelijk eigenaar van het onderpand?

.....
.....
.....

36) Wat gebeurt er met een huurder als de bank het huis opeist omdat de klanten niet betalen?

.....
.....
.....

Voor pp-leider te noteren: VERSIE..... AFNAMEDATUM:.....

Deel 6. Uw mening over de hypotheekakte (10 vragen)

Tenslotte, hieronder leest u 8 stellingen over de vindbaarheid van informatie in de hypotheekakte en de begrijpelijkheid van deze informatie. Geef aan in hoeverre u het eens bent met de stellingen na het lezen van de hypotheekakte .

37) Ik vind de tekst begrijpelijk.

Helemaal eens 0 0 0 0 0 0 0 Helemaal oneens

38) Ik vond het lezen van de tekst moeilijk.

Helemaal eens 0 0 0 0 0 0 0 Helemaal oneens

39) Ik vind de opbouw van de tekst logisch.

Helemaal eens 0 0 0 0 0 0 0 Helemaal oneens

40) Het begrijpen van de tekst kostte mij veel energie.

Helemaal eens 0 0 0 0 0 0 0 Helemaal oneens

41) Ik begrijp na het lezen goed wat er in de tekst staat.

Helemaal eens 0 0 0 0 0 0 0 Helemaal oneens

42) Ik kon specifieke informatie in de tekst snel vinden.

Helemaal eens 0 0 0 0 0 0 0 Helemaal oneens

43) De tussenkopjes helpen mij slecht bij het lezen van de tekst.

Helemaal eens 0 0 0 0 0 0 0 Helemaal oneens

44) Ik ben in staat deze tekst uit te leggen aan iemand anders.

Helemaal eens 0 0 0 0 0 0 0 Helemaal oneens

45) Ik vind de tekst onoverzichtelijk.

Helemaal eens 0 0 0 0 0 0 0 Helemaal oneens

46) Ik heb nog hulp nodig om zeker te weten dat ik de tekst begrijp

Helemaal eens 0 0 0 0 0 0 0 Helemaal oneens

Bijlage 2: Hypotheekakte versie Oud

Notariskantoor Brummelhuis

De Huizerstraat 5
1081 CK Amsterdam
tel: 020-6444222
concept d.d. 2 februari 2017

Dossiernummer: 12346GBR
Kenmerk bank: **12345678**

HYPOTHEEK

Heden, tien februari tweeduizend zeventien, verschenen voor mij, mr. Martine Gerardine Brummelhuis, notaris te Amsterdam:

1. a. de heer **Martinus Constantinus Janssen**, geboren te Zevenaar op twee november negentienhonderd zevenenzestig, wonende te 1087 LG Amsterdam, Eva Paradijstraat 459, zich identificerende met zijn Nederlands paspoort met kenmerk NXP12345, uitgegeven te Amsterdam op dertig september tweeduizend vijftien en geldig tot dertig september tweeduizend vijftentwintig, in wettelijke gemeenschap van goederen gehuwd met mevrouw Susanna Wiersma; en
b. mevrouw **Susanna Pieterse**, geboren te Leeuwarden op vijftentwintig april negentienhonderd zevenenzestig, wonende te 1087 LG Amsterdam, Eva Paradijstraat 459, zich identificerende met haar Nederlands paspoort met kenmerk NMR456474, uitgegeven te Amsterdam op zeven augustus tweeduizend vijftien en geldig tot zeven augustus tweeduizend vijftentwintig, in wettelijke gemeenschap van goederen gehuwd met de heer Martinus Constantinus Janssen; hierna, zowel tezamen als afzonderlijk ook te noemen: "de Schuldenaar" en/of "Hypotheekgever".
2. mevrouw Maaïke Van den Hoven, kantooradres 1081 CK Amsterdam, De Huizerstraat 5, geboren te 's-Gravenhage op zesentwintig september negentienhonderd éénennegentig, ten deze handelend als mondeling gevolmachtigde van de naamloze vennootschap **ING BANK N.V.** (ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 33031431), gevestigd en kantoorhoudende te Amsterdam (Bijlmerdreef 24, 1102 CT), hierna ook te noemen "de Bank".

Van gemelde mondelinge volmacht is mij, notaris, genoegzaam gebleken.

OVEREENKOMST

De comparanten, handelend als voormeld, verklaarden dat de Hypotheekgever en de Bank in de Offerte zijn overeengekomen, dat door de Hypotheekgever ten behoeve van de Bank het recht van hypotheek en pandrechten wordt gevestigd op de in deze akte en de Algemene Voorwaarden ING Hypotheken omschreven goederen, tot zekerheid als in deze akte omschreven.

WOONPLAATSKEUZE

Voor de tenuitvoerlegging van deze akte verklaarden de comparanten woonplaats te kiezen op het kantoor van de bewaarder van deze akte.

HYPOTHEEKSTELLING

Ter uitvoering van hetgeen in de Offerte is overeengekomen, verleent de Hypotheekgever tot zekerheid voor de betaling van:

HYPOTHEEKBEDRAG

- a. al hetgeen de Schuldenaar nu of in de toekomst verschuldigd is aan de Bank zoals hierna nader omschreven, een en ander tot maximaal **driehonderd achtentwintigduizend vierhonderd euro (€ 328.400,00)**;
- b. al wat de Bank uit welken hoofde ook in verband met het vorenstaande aan renten, boeten, kosten en premies of anderszins te vorderen heeft, tot een maximum van vijfendertig procent (35%) van al hetgeen ingevolge sub a verschuldigd is, zijnde eenhonderd veertienduizend negenhonderd veertig euro (€ 114.940,00), in totaal vierhonderd drieënveertigduizend driehonderd veertig euro (€ 443.340,00) bij deze aan de Bank recht van hypotheek op het Onderpand met de daaraan te eniger tijd aangebrachte veranderingen en toevoegingen:

ONDERPAND

1. een perceel bouwterrein bestemd voor de bouw van een eengezinswoning met toebehoren, gelegen te Weesp in het plan Weesperveld 3, fase 4, met de daarop te stichten eengezinswoning met toebehoren, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 144, kadastraal bekend als **gemeente Weesp, sectie C, nummer 1111**, groot (ongeveer) een are en eenentwintig centiare (01.21 a), waaraan door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en - oppervlakten zijn toegekend;
2. **het voortdurend recht van erfpacht van het appartementsrecht**, van welk appartementsrecht de gemeente Amsterdam de eigenaar is, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte, gelegen op de zesde verdieping van het gebouw, met bergruimte in de kelder van het gebouw, plaatselijk bekend als Eva Besnyöstraat 459 te 1087 LG Amsterdam (gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 167), kadastraal bekend gemeente **Amsterdam, sectie AU, complexaanduiding 1035-A, appartementsindex 127**, uitmakende het eenhonderd negen / veertienduizend eenhonderd drieënnegentigste (109/14193) onverdeeld aandeel in het complex, bestaande uit het terrein met een daarop te realiseren gebouw, welk gebouw onder meer omvat eenhonderd zevenentwintig (127) woningen (waarvan thans vijfenzeventig (75) huurwoningen (waaronder een (1) beheerderswoning) en tweeënvijftig (52) koopwoningen), drie (3) bedrijfsruimten, een (1) kantoorruimte, vijfenzeventig (65) parkeerplaatsen in de parkeerlaag, voorts bergingen, liften en trappen met trappenhuizen en verdere aan- en bijbehoren, gelegen nabij de Eva Besnyöstraat, Pampuslaan en Johan Huijsentraat op Haveneiland-Oost, te IJburg, gemeente Amsterdam, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie AU, nummer 910, groot zestig are en achtennegentig centiare en nummer 909, groot vierenzestig centiare;
3. **het voortdurend recht van erfpacht van het appartementsrecht**, van welk appartementsrecht de gemeente Amsterdam de eigenaar is, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats gesitueerd in de parkeerlaag gelegen in de kelder van het gebouw, plaatselijk niet nader aangeduid te IJburg, gemeente Amsterdam, (gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer pp26), kadastraal bekend gemeente **Amsterdam, sectie AU, complexaanduiding 1035-A, appartementsindex 157**, uitmakende het twaalf/veertienduizend eenhonderd drieënnegentigste (12/14193) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 2. omschreven gemeenschap;

in deze akte tezamen met de in de Algemene Voorwaarden ING Hypotheken omschreven roerende zaken te noemen: "het Onderpand"

AANNEMING

De Bank verklaart bij deze de vorenstaande hypotheekverlening aan te nemen onder de voorwaarden als hierna bepaald.

I. De Geldlening

De comparanten verklaren, dat de Bank aan de Schuldenaar een geldlening van **driehonderd achtentwintigduizend vierhonderd euro (€ 328.400,00)** heeft verstrekt onder het beding van hypotheek- en pandverlening overeenkomstig de door de Bank gedane en door de Schuldenaar geaccepteerde offerte(s) met hypotheeknummer(s) **654321**, waarvan blijkt uit het eveneens op heden door de Schuldenaar getekende en aan deze akte te hechten exemplaar, in deze akte (tezamen) te noemen: "de Offerte". De Schuldenaar verklaart aan de Bank wegens de op heden ontvangen gelden schuldig te zijn de som van **driehonderd achtentwintigduizend vierhonderd euro (€ 328.400,00)**, hierna te noemen: "de Hoofdsom".

De Offerte wordt geacht onderdeel uit te maken van deze akte.

Op deze geldlening en na te noemen hypotheek- en pandverlening zijn van toepassing:

- a. de bepalingen in de Offerte en
- b. de overige bepalingen vervat in de bij de Offerte aan Schuldenaar verstrekte brochures en documenten;
- c. de Algemene Voorwaarden ING Hypotheken, vastgesteld bij akte op vier maart tweeduizend tien verleden voor mr. M.J.A. Kooman, notaris te Amsterdam, gedeponeerd ter Griffie van de Rechtbank te Amsterdam op vier maart tweeduizend tien onder nummer 32/2010, in deze akte te noemen de Algemene Voorwaarden ING Hypotheken;

de bepalingen opgenomen in de onder a. tot en met c. genoemde documenten en de bepalingen opgenomen in deze akte tezamen ook te noemen: "de Voorwaarden".

Voor het geval de Schuldenaar uit meer personen bestaat is ieder van hen voor het geheel aansprakelijk.

Machtiging

De Bank wordt bij deze gemachtigd alle door de Schuldenaar verschuldigde bedragen van aflossingen, rente, provisies, kosten, inleg en dergelijke op de in de Offerte overeengekomen of bij de Bank gebruikelijke tijdstippen af te schrijven ten laste van bankrekeningnummer **NL30 INGB 12345656767** of de daarvoor in de plaats tredende rekening bij de Bank ten name van de Schuldenaar. De Schuldenaar draagt er zorg voor, dat het saldo of de kredietruimte op die rekening steeds voldoende is.

II. Zekerheid

Het hypotheekrecht strekt mede tot zekerheid voor de terugbetaling aan de Bank en haar eventuele rechtsopvolgers van de Hoofdsom(men) of het ter leen genomen gedeelte daarvan, dan wel de terugbetaling van het door Schuldenaar opgenomen krediet en de terugbetaling van het verder nu of in de toekomst verschuldigde alsmede van schulden wegens toekomstige leningen of uit welken anderen hoofde ook, in deze akte aangeduid met "het Verschuldigde". Ten aanzien van het Verschuldigde strekt een door de Bank getekend uittreksel uit haar administratie tot volledig bewijs, behoudens tegenbewijs, in welk geval de betalingsverplichting niet wordt opgeschort.

Tot zekerheid als voormeld zal ten behoeve van de Bank en haar eventuele rechtsopvolgers recht van pand worden verleend op de in deze akte en in de Voorwaarden omschreven goederen zoals hierna omschreven.

Schuldenaar verklaarde tot verpanding van de zaken, rechten en vorderingen zoals hierna omschreven bevoegd te zijn.

Verpanding van rechten en roerende zaken

Bij deze verpandt de Hypotheekgever aan de Bank, die zulks aanvaardt, de bevoegdheden en rechten als bedoeld in de Algemene Voorwaarden ING Hypotheken, zijnde de volgende zowel huidige als toekomstige goederen:

- a. alle roerende zaken die volgens verkeersopvatting bestemd zijn om het Onderpand duurzaam te dienen en door hun vorm als zodanig zijn te herkennen;
- b. de huur- of pachtpenningen, gebruiksvergoedingen en alle andere rechten uit hoofde van

- huur, pacht of het gebruik, indien het Onderpand geheel of gedeeltelijk wordt verhuurd of verpacht of anderszins in gebruik tegen vergoeding is/wordt afgestaan;
- c. de pacht, retributie of andere vergoeding uit hoofde van een beperkt recht indien het Onderpand met een zakelijk recht is/wordt belast;
- d. de vorderingen tegen de vereniging van eigenaars of tegen de gezamenlijke eigenaars of de administrateur indien het Onderpand in appartementen is/wordt gesplitst;
- e. de verzekeringspenningen en alle overige vorderingen tot vergoeding die in de plaats van het Onderpand treden;
- f. alle overige vorderingen jegens derden met betrekking tot het Onderpand.

Eigendomsverkrijging en bezwaring Onderpand

Het Onderpand sub 1. omschreven zal door de comparanten onder 1.a. en 1.b., ieder voor de onverdeelde helft, in eigendom worden verkregen door de inschrijving ten Kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom en verklaring van partijen, dat alle ontbindende voorwaarden, welke aan de overeenkomst ten grondslag lagen en op het registergoed betrekking hadden waren vervallen, mede op heden voor mij, notaris, verleden.

De Onderpanden sub 2. en 3. omschreven zijn door de comparanten sub 1.a. en 1.b., ieder voor de onverdeelde helft, verkregen door de inschrijving bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op tweeëntwintig september tweeduizend zes in register Hypotheken 4 in deel 50698 nummer 50, van het afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor het verschuldigde, op eenentwintig september tweeduizend zes verleden voor mr. G. Mens, destijds notaris te Amsterdam.

De Onderpanden sub 2. en 3. zijn niet anders bezwaard dan met het recht van hypotheek groot driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: ABN AMRO Hypotheken Groep B.V., gevestigd te Amersfoort, blijkens akte van geldlening met hypotheekstelling op eenentwintig september tweeduizend zes verleden voor genoemde notaris Mens, van welke akte een afschrift is ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op tweeëntwintig september tweeduizend zes in register Hypotheken 3 in deel 51030 nummer 164.

De Schuldenaar en de Hypotheekgever verklaren:

- a. dat de betrokkene de volle en onvoorwaardelijke beschikking heeft over het Onderpand en bevoegd is tot de hypotheekverlening en de verpanding;
- b. dat het Onderpand sub 1. niet met hypotheek of beslag of pand of andere beperkte rechten is of kan worden bezwaard, behoudens krachtens deze akte dan wel met voorafgaande toestemming van de Bank, en dat het verbodene niet is verhuurd of verpacht of op enigerlei wijze aan derden in gebruik is afgestaan;
- c. dat - met uitzondering van de hiervoor genoemde hypothecaire inschrijving - de Onderpanden sub 2. omschreven niet met hypotheek of beslag of pand of andere beperkte rechten zijn of kunnen worden bezwaard, behoudens krachtens deze akte dan wel met voorafgaande toestemming van de Bank en dat het verbodene niet is verhuurd of verpacht of op enigerlei wijze aan derden in gebruik is afgestaan.

III. Hypotheekbedingen

Voorts is overeengekomen als volgt:

De Schuldenaar en/of de Hypotheekgever verklaren voor het verlijden van deze akte een exemplaar van de Algemene Voorwaarden ING Hypotheken en de andere onder I sub a en b genoemde documenten te hebben ontvangen, ermee bekend te zijn en akkoord te gaan met de inhoud daarvan en het ervoor te houden dat de inhoud daarvan deel uitmaakt van deze akte.

Enige van de bepalingen genoemd in de Algemene Voorwaarden ING Hypotheken worden hierna nog

uitdrukkelijk vermeld met een korte omschrijving. Zij gelden zoals in de Algemene Voorwaarden ING Hypotheken nader zijn omschreven.

Hypotheekbedingen

Ten deze worden de volgende bedingen gemaakt:

Het beheers- en ontruimingsbeding

Indien de Schuldenaar in ernstige mate tekortschiet in zijn verplichtingen jegens de Bank, is de Bank bevoegd met machtiging van de voorzieningenrechter het Onderpand in beheer te nemen. Tevens is de Bank bevoegd met machtiging van de voorzieningenrechter het Onderpand onder zich te nemen, indien dat met het oog op de executie vereist is. Hypotheekgever en de zijnen is/zijn alsdan verplicht het Onderpand te (doen) ontruimen.

Het beding van niet-verandering

De inrichting, gedaante of bestemming van het Onderpand mag niet worden veranderd zonder schriftelijke toestemming van de Bank.

Het huurbeding

Zonder schriftelijke toestemming van de Bank is het niet toegestaan het onderpand te verhuren, te verpachten of anderszins in gebruik af te staan.

Het beding van executie van roerende zaken volgens hypotheekregels

De Bank is bevoegd het Onderpand en de roerende zaken als hiervoor genoemd als een geheel volgens de voor hypotheek geldende regels te executeren.

IV. Slotbepalingen

Volmacht

De Hypotheekgever verklaart bij deze een onherroepelijke volmacht te verlenen aan de Bank om aan de akte mee te werken, waarbij afstand wordt gedaan van het recht van hypotheek, teneinde doorhaling van de inschrijving in de openbare registers te bewerkstelligen en verder ter zake het nodige te verrichten.

De Bank is bevoegd het hypotheekrecht op te zeggen.

Tevens verlenen de Schuldenaar en de Hypotheekgever aan de Bank hierbij onherroepelijk volmacht - met het recht van substitutie - om de aan de Bank in de Voorwaarden en deze akte toegekende rechten en bevoegdheden uit te oefenen.

Toestemming

De comparanten sub 1.a. en 1.b. verklaren nog elkaar toestemming als bedoeld in artikel 88 Boek 1 van het Burgerlijk Wetboek te verlenen.

WAARVAN AKTE is verleden te Amsterdam op de in het hoofd vermelde datum. Na mededeling van en toelichting op de zakelijke inhoud van deze akte aan de comparanten en na hen gewezen te hebben op de gevolgen die voor partijen uit de inhoud van de akte voortvloeien, hebben zij verklaard van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en daarmee in te stemmen waarna deze akte beperkt is voorgelezen als door de wet bepaald.

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

Identificatie van personen vond plaats conform de wet.

Onmiddellijk daarna is deze akte door de comparanten en mij, notaris, ondertekend, om

Bijlage 3: Hypotheekakte versie Stijl

Notariskantoor Brummelhuis
De Huizerstraat 5
1081 CK Amsterdam
tel: 020-6444222
Concept 2 februari 2017

Dossiernummer: 12346GBR
Kenmerk bank: 12345678

HYPOTHEEK

Vandaag, op 10 februari 2017 (tien februari tweeduizendzeventien), verschenen de volgende partijen voor mij, mr. Martine Gerardine Brummelhuis, notaris te Amsterdam:

1. a. De heer **Martinus Constantinus Janssen**, geboren in Zevenaar op 2 november 1967 (twee november negentienveenenzestig), woonadres: Eva Paradijstraat 459, 1087 LG Amsterdam, legitimatiebewijs: Nederlands paspoort, nummer NXP12345, geldig tot 30 september 2025 (dertig september tweeduizendvijfentwintig), getrouwd met mevrouw Susanna Pieterse in gemeenschap van goederen.
b. Mevrouw **Susanna Pieterse**, geboren in Leeuwarden op 25 april 1967 (vijfentwintig april negentienveenenzestig), adres: Eva Paradijstraat 459, 1087 LG Amsterdam, legitimatiebewijs: paspoort, nummer NMR456474, geldig tot 7 augustus 2025 (zeven augustus tweeduizendvijfentwintig), getrouwd met de heer Martinus Constantinus Janssen in gemeenschap van goederen;

Zij worden verder 'de klant' genoemd (samen en apart).

2. Als gevolmachtigde van **ING Bank N.V.** Bijlmerdreef 24, 1102 CT Amsterdam: mevrouw Maaïke van den Hoven, kantooradres De Huizerstraat 5, 1081 CK Amsterdam, geboren in 's-Gravenhage op 26 september 1991.

Zij wordt verder 'de bank' genoemd.

Als notaris heb ik vastgesteld dat mevrouw Van den Hoven gevolmachtigd is door ING Bank.

OVEREENKOMST

De klant geeft aan de bank het recht van hypotheek en pandrechten op de goederen die in deze akte en in de Algemene Voorwaarden ING Hypotheken zijn omschreven. Partijen hebben de afspraken vastgelegd in de offerte met kenmerk 654321.

WOONPLAATSKEUZE

Voor de uitvoering van deze akte kiezen de partijen hun (administratieve) adres op het kantoor van de notaris waar uw akte wordt bewaard.

HYPOTHEEKSTELLING

De klant verleent zekerheid tot betaling aan de bank voor alles wat de klant aan de bank schuldig is (of wordt) op grond van deze overeenkomst. Dit bedrag bestaat uit:

HYPOTHEEKBEDRAG

- a. Het bedrag dat de klant van de bank heeft geleend: **€ 328.400,00 (driehonderd achtentwintigduizend vierhonderd euro)**;
- b. Plus een bedrag van maximaal vijfendertig procent (35%) van het geleende bedrag, dus € 114.940,00 (honderd veertienduizend negenhonderd veertig euro). Dit bedrag is gereserveerd voor (boete)rentes, boetes, kosten en premies die de klant tijdens de looptijd van de overeenkomst schuldig kan worden. De klant verleent zekerheid tot een bedrag van €443.340,00 (vierhonderd drieënveertigduizend driehonderdveertig euro).

ONDERPAND

Een perceel bestemd voor de bouw van een eengezinswoning in het plan Weesperveld 3, fase 4 in de gemeente Weesp, inclusief de eengezinswoning met toebehoren die daar zal worden gebouwd. Die woning wordt tijdens de bouw aangeduid met bouwnummer 144. Het perceel is bij het Kadaster

bekend als **gemeente Weesp, sectie C, nummer 1111**, en is (ongeveer) 121 m² (honderdeenentwintig vierkante meter) groot.

AANNEMING

De bank gaat akkoord met het recht van hypotheek onder de volgende voorwaarden:

I. De geldlening

De partijen verklaren, dat de bank aan de klant een bedrag van € **328.400,00 (driehonderd achtentwintigduizend vierhonderd euro)** heeft geleend. Aan dat bedrag is een hypotheek verbonden. Dit is vastgelegd in de offertes van de bank met hypotheeknummers **123456 en 123457**, die de klant heeft geaccepteerd. Een exemplaar van deze offerte(s) wordt aan deze akte vastgemaakt; de offerte is dus een onderdeel van deze akte. De klant verklaart aan de bank een bedrag van € **328.400,00 (driehonderd achtentwintigduizend vierhonderd euro)** schuldig te zijn. Dit bedrag noemen we verder 'de hoofdsom'.

Op deze lening en het hypotheek- en pandrecht zijn de volgende bepalingen en voorwaarden van toepassing (we noemen deze bepalingen én de bepalingen in deze akte samen 'de voorwaarden'):

- a. de bepalingen in de offerte;
- b. de overige bepalingen die staan in de brochure en documenten die de klant bij de offerte heeft ontvangen;
- c. de Algemene Voorwaarden ING Hypotheken (versie en datum).

De heer Janssen en mevrouw Pieterse zijn allebei volledig aansprakelijk voor zowel de lening als de hypotheek.

Machtiging

De bank heeft het recht alle bedragen die de klant moet betalen (zoals aflossingen, rente, provisies, kosten, inleg en dergelijke) af te schrijven op de tijdstippen die in de offerte zijn vastgelegd. Als hierover niets in de offerte is opgenomen, schrijft de bank deze bedragen af op de tijdstippen die bij de bank gebruikelijk zijn. De bank schrijft deze bedragen af van bankrekeningnummer **NL60 INGB 0123 456 7082 31** of een andere rekening bij de bank op naam van de klant. De klant zorgt ervoor dat er voldoende saldo op die rekening staat.

II. Zekerheid

De klant verleent aan de bank het pandrecht op de zaken die hieronder zijn omschreven. De klant verklaart bevoegd te zijn deze goederen, rechten en vorderingen te verpanden.

Verpanding van rechten en roerende zaken

De klant verpandt aan de bank, de volgende goederen, rechten en vorderingen:

- a. alle roerende zaken die bij het pand horen, zoals sleutels of zonnepanelen;
- b. de huur die de klant ontvangt als die het pand geheel of gedeeltelijk verhuurt;
- c. de vorderingen bij de vereniging van eigenaren, de gezamenlijke eigenaren of de administrateur als het onderpand in appartementen wordt gesplitst;
- d. de uitkering(en) van verzekeringen of andere vergoedingen voor het pand (bijvoorbeeld bij schade of brand);
- e. alle overige vorderingen op andere partijen met betrekking tot het onderpand.

Eigendomsverkrijging en bezwaring Onderpand

Zoals gezegd bestaat het onderpand uit een bouwterrein met een te bouwen eengezinswoning. De heer Janssen en mevrouw Pieterse krijgen dit onderpand (beiden voor de helft) in eigendom als de koopakte bij het Kadaster is ingeschreven. In die akte staat dat de klant de koopsom heeft voldaan en dat alle ontbindende voorwaarden zijn vervallen.

De klant en de bank verklaren het volgende:

- a. de klant is eigenaar van het onderpand en is bevoegd het hypotheek- en pandrecht te verlenen;
- b. op het onderpand rust geen ander hypotheek- of pandrecht dan het hypotheek- of pandrecht waarop deze akte betrekking heeft. Ook is er geen beslag gelegd op het onderpand. Het onderpand is niet verhuurd, verpacht of aan derde in gebruik gegeven.

III. Hypotheekbedingen

Verder zijn de klant en de bank het volgende overeengekomen:

De klant heeft vooraf een exemplaar van de Algemene Voorwaarden voor ING Hypotheken ontvangen en ook de overige documenten die in deze akte zijn genoemd. De klant heeft deze documenten gelezen en gaat ermee akkoord dat de inhoud daarvan deel uitmaakt van deze akte.
Hypotheekbedingen

Er zijn enkele bepalingen uit de Algemene Voorwaarden voor ING Hypotheken die extra aandacht vragen en die we daarom hieronder kort toelichten:

Het beheers- en ontruimingsbeding

Als de klant ernstig tekortschiet in zijn verplichtingen aan de bank, mag de bank het onderpand in beheer nemen. Hiervoor is wel een machtiging van de rechter nodig.

Het beding van niet-verandering

De klant mag de bestemming van het onderpand niet veranderen zonder schriftelijke toestemming van de bank. De klant mag bijvoorbeeld van een woning geen werkplaats of winkel maken zonder toestemming.

Het huurbeding

De klant mag het pand niet verhuren, verpachten of aan anderen in gebruik geven zonder schriftelijke toestemming van de bank.

Het beding van executie van roerende zaken volgens hypotheekregels

De bank mag bij in beheer neming het pand ook verkopen. De klant en de overige bewoners van het pand moeten de woning dan ontruimen.

IV. Slotbepalingen

Volmacht

De Hypotheekgever verklaart bij deze een onherroepelijke volmacht te verlenen aan de Bank om aan de akte mee te werken, waarbij afstand wordt gedaan van het recht van hypotheek, teneinde doorhaling van de inschrijving in de openbare registers te bewerkstelligen en verder ter zake het nodige te verrichten.

De Bank is bevoegd het hypotheekrecht op te zeggen.

Tevens verlenen de Schuldenaar en de Hypotheekgever aan de Bank hierbij onherroepelijk volmacht - met het recht van substitutie - om de aan de Bank in de Voorwaarden en deze akte toegekende rechten en bevoegdheden uit te oefenen.

Toestemming

De comparanten sub 1.a. en 1.b. verklaren nog elkaar toestemming als bedoeld in artikel 88 Boek 1 van het Burgerlijk Wetboek te verlenen.

WAARVAN AKTE

De klant en de bank hebben deze akte gelezen en gaan akkoord met de inhoud ervan. Beide partijen hebben zich geïdentificeerd bij de notaris. De akte is ondertekend door beide partijen en de notaris op 10 februari 2017 12:45 te Amsterdam.

Bijlage 4: Hypotheekakte versie Structuur

HYPOTHEEKAKTE

Notariskantoor Brummelhuis
De Huizerstraat 5
1081 CK Amsterdam
tel: 020-6444222

Concept 2 februari 2017

Dossiernummer: 12346GBR

Kenmerk bank: 12345678

Inleiding

Door ondertekening van deze hypotheekakte geeft u zekerheid aan de bank voor het geld dat u leent voor de koop van uw woning. De akte geeft aan welke partijen bij de hypotheek zijn betrokken, welk bedrag u leent en welke zekerheden daar tegenover staan, en aan welke regels u zich moet houden.

Partijen

Heden, tien februari tweeduizend zeventien, verschenen voor mij, mr. Martine Gerardine Brummelhuis, notaris te Amsterdam:

1. De heer Martinus Constantinus Janssen
 - geboren te Zevenaar op twee november negentienhonderd zevenenzestig
 - wonende te 1087 LG Amsterdam, Eva Paradijstraat 459
 - zich identificerende met zijn Nederlands paspoort met kenmerk NXP12345, uitgegeven te Amsterdam op dertig september tweeduizend vijftien en geldig tot dertig september tweeduizend vijftewintig,
 - in wettelijke gemeenschap van goederen gehuwd met mevrouw Susanna Wiersma

Mevrouw Susanna Pieterse

- geboren te Leeuwarden op vijftewintig april negentienhonderd zevenenzestig
- wonende te 1087 LG Amsterdam, Eva Paradijstraat 459
- zich identificerende met haar Nederlands paspoort met kenmerk NMR456474, uitgegeven te Amsterdam op zeven augustus tweeduizend vijftien en geldig tot zeven augustus tweeduizend vijftewintig,
- in wettelijke gemeenschap van goederen gehuwd met de heer Martinus Constantinus Janssen

Hierna, zowel tezamen als afzonderlijk ook te noemen: "de Schuldenaar" en/of "Hypotheekgever".

2. mevrouw Maaïke Van den Hoven,
 - geboren te 's-Gravenhage op zesentwintig september negentienhonderd éénennegentig
 - kantooradres 1081 CK Amsterdam, De Huizerstraat 5

ten deze handelend als mondeling gevolmachtigde van de naamloze vennootschap **ING BANK N.V.** (ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 33031431), gevestigd en kantoorhoudende te Amsterdam (Bijlmerdreef 24, 1102 CT).

Hierna ook te noemen "de Bank".

Van gemelde mondelinge volmacht is mij, notaris, genoegzaam gebleken.

Voor de tenuitvoerlegging van deze akte verklaarden de comparanten woonplaats te kiezen op het kantoor van de bewaarder van deze akte.

Overeenkomst

De comparanten, handelend als voormeld, verklaarden dat de Hypotheekgever en de Bank in de Offerte zijn overeengekomen, dat door de Hypotheekgever ten behoeve van de Bank het recht van hypotheek en pandrechten wordt gevestigd op de in deze akte en de Algemene Voorwaarden ING Hypotheken omschreven goederen, tot zekerheid als in deze akte omschreven.

Hypotheekbedrag en onderpand

Ter uitvoering van hetgeen in de Offerte is overeengekomen, verleent de Hypotheekgever tot zekerheid voor de betaling van in totaal vierhonderd drieënveertigduizend driehonderd veertig euro (€ 443.340,00), bestaande uit:

1. al hetgeen de Schuldenaar nu of in de toekomst verschuldigd is aan de Bank zoals hierna nader omschreven, een en ander tot maximaal driehonderd achtentwintigduizend vierhonderd euro (€ 328.400,00);
2. al wat de Bank uit welken hoofde ook in verband met het vorenstaande aan renten, boeten, kosten en premies of anderszins te vorderen heeft, tot een maximum van vijfendertig procent (35%) van al hetgeen ingevolge sub a verschuldigd is, zijnde eenhonderd veertienduizend negenhonderd veertig euro (€ 114.940,00),

bij deze aan de Bank recht van hypotheek op het Onderpand met de daaraan te eniger tijd aangebrachte veranderingen en toevoegingen:

Onderpand

een perceel bouwterrein bestemd voor de bouw van een eengezinswoning met toebehoren, gelegen te Weesp in het plan Weesperveld 3, fase 4, met de daarop te stichten eengezinswoning met toebehoren, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 144, kadastraal bekend als **gemeente Weesp, sectie C, nummer 1111**, groot (ongeveer) **een are en eenentwintig centiare** (01.21 a), waaraan door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en - oppervlakten zijn toegekend.

Hypotheekvoorwaarden

De Bank verklaart bij deze de vorenstaande hypotheekverlening aan te nemen onder de voorwaarden als hierna bepaald.

1. De geldlening

De comparanten verklaren, dat de Bank aan de Schuldenaar een geldlening van driehonderd achtentwintigduizend vierhonderd euro (€ 328.400,00) heeft verstrekt onder het beding van hypotheek- en pandverlening overeenkomstig de door de Bank gedane en door de Schuldenaar geaccepteerde offerte(s) met hypotheeknummer(s) 654321, waarvan blijkt uit het eveneens op heden door de Schuldenaar getekende en aan deze akte te hechten exemplaar, in deze akte

(tezamen) te noemen: "de Offerte". De Schuldenaar verklaart aan de Bank wegens de op heden ontvangen gelden schuldig te zijn de som van driehonderd achtentwintigduizend vierhonderd euro (€ 328.400,00), hierna te noemen: "de Hoofdsom".

2. Zekerheid

Het hypotheekrecht strekt mede tot zekerheid voor de terugbetaling aan de Bank en haar eventuele rechtsopvolgers van de Hoofdsom(men) of het ter leen genomen gedeelte daarvan, dan wel de terugbetaling van het door Schuldenaar opgenomen krediet en de terugbetaling van het verder nu of in de toekomst verschuldigde alsmede van schulden wegens toekomstige leningen of uit welken anderen hoofde ook, in deze akte aangeduid met "het Verschuldigde". Ten aanzien van het Verschuldigde strekt een door de Bank getekend uittreksel uit haar administratie tot volledig bewijs, behoudens tegenbewijs, in welk geval de betalingsverplichting niet wordt opgeschort.

Tot zekerheid als voormeld zal ten behoeve van de Bank en haar eventuele rechtsopvolgers recht van pand worden verleend op de in deze akte en in de Voorwaarden omschreven goederen zoals hierna omschreven.

Schuldenaar verklaarde tot verpanding van de zaken, rechten en vorderingen zoals hierna omschreven bevoegd te zijn.

Verpanding van rechten en roerende zaken

Bij deze verpand de Hypotheekgever aan de Bank, die zulks aanvaardt, de bevoegdheden en rechten als bedoeld in de Algemene Voorwaarden ING Hypotheken, zijnde de volgende zowel huidige als toekomstige goederen:

- a. alle roerende zaken die volgens verkeersopvatting bestemd zijn om het Onderpand duurzaam te dienen en door hun vorm als zodanig zijn te herkennen;
- b. de huur- of pachtpenningen, gebruiksvergoedingen en alle andere rechten uit hoofde van huur, pacht of het gebruik, indien het Onderpand geheel of gedeeltelijk wordt verhuurd of verpacht of anderszins in gebruik tegen vergoeding is/wordt afgestaan;
- c. de vorderingen tegen de vereniging van eigenaars of tegen de gezamenlijke eigenaars of de administrateur indien het Onderpand in appartementen is/wordt gesplitst;
- d. de verzekeringspenningen en alle overige vorderingen tot vergoeding die in de plaats van het Onderpand treden;
- e. alle overige vorderingen jegens derden met betrekking tot het Onderpand.

3. Eigendom en hypotheek onderpand

Het Onderpand zal door de comparanten ieder voor de onverdeelde helft, in eigendom worden verkregen door de inschrijving ten Kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom en verklaring van partijen, dat alle ontbindende voorwaarden, welke aan de overeenkomst ten grondslag lagen en op het registergoed betrekking hadden waren vervallen, mede op heden voor mij, notaris, verleden.

De Schuldenaar en de Hypotheekgever verklaren:

- a. dat de betrokkene de volle en onvoorwaardelijke beschikking heeft over het Onderpand en bevoegd is tot de hypotheekverlening en de verpanding;
- b. dat het Onderpand niet met hypotheek of beslag of pand of andere beperkte rechten is of kan worden bezwaard, behoudens krachtens deze akte dan wel met voorafgaande toestemming van

de Bank, en dat het verbodene niet is verhuurd of verpacht of op enigerlei wijze aan derden in gebruik is afgestaan;

4. Bepalingen

Op deze geldlening en na te noemen hypotheek- en pandverlening zijn van toepassing: (de bepalingen opgenomen in de onder 1. tot en met 3. genoemde documenten en de bepalingen opgenomen in deze akte tezamen ook te noemen: "de Voorwaarden"):

1. De bepalingen in de offerte;
2. de overige bepalingen vervat in de bij de Offerte aan Schuldenaar verstrekte brochures en documenten;
3. de Algemene Voorwaarden ING Hypotheken, vastgesteld bij akte op vier maart tweeduizend tien verleden voor mr. M.J.A. Kooman, notaris te Amsterdam, gedeponeerd ter Griffie van de Rechtbank te Amsterdam op vier maart tweeduizend tien onder nummer 32/2010, in deze akte te noemen de Algemene Voorwaarden ING Hypotheken;

Voor het geval de Schuldenaar uit meer personen bestaat is ieder van hen voor het geheel aansprakelijk.

De Bank wordt bij deze gemachtigd alle door de Schuldenaar verschuldigde bedragen van aflossingen, rente, provisies, kosten, inleg en dergelijke op de in de Offerte overeengekomen of bij de Bank gebruikelijke tijdstippen af te schrijven ten laste van bankrekeningnummer NL30 INGB 12345656767 of de daarvoor in de plaats tredende rekening bij de Bank ten name van de Schuldenaar. De Schuldenaar draagt er zorg voor, dat het saldo of de kredietruimte op die rekening steeds voldoende is.

5. Overige voorwaarden

Voorts is overeengekomen als volgt:

De Schuldenaar en/of de Hypotheekgever verklaren voor het verlijden van deze akte een exemplaar van de Algemene Voorwaarden ING Hypotheken en de andere onder I sub a en b genoemde documenten te hebben ontvangen, ermee bekend te zijn en akkoord te gaan met de inhoud daarvan en het ervoor te houden dat de inhoud daarvan deel uitmaakt van deze akte.

Enige van de bepalingen genoemd in de Algemene Voorwaarden ING Hypotheken worden hierna nog uitdrukkelijk vermeld met een korte omschrijving. Zij gelden zoals in de Algemene Voorwaarden ING Hypotheken nader zijn omschreven.

a) Ontruiming woning bij wanbetaling

Indien de Schuldenaar in ernstige mate tekortschiet in zijn verplichtingen jegens de Bank, is de Bank bevoegd met machtiging van de voorzieningenrechter het Onderpand in beheer te nemen. Tevens is de Bank bevoegd met machtiging van de voorzieningenrechter het Onderpand onder zich te nemen, indien dat met het oog op de executie vereist is. Hypotheekgever en de zijnen is/zijn alsdan verplicht het Onderpand te (doen) ontruimen. De Bank is bevoegd het Onderpand en de roerende zaken als hiervoor genoemd als een geheel volgens de voor hypotheek geldende regels te executeren.

b) Veranderen bestemming

De inrichting, gedaante of bestemming van het Onderpand mag niet worden veranderd zonder schriftelijke toestemming van de Bank.

c) Verhuur

Zonder schriftelijke toestemming van de Bank is het niet toegestaan het onderpand te verhuren, te verpachten of anderszins in gebruik af te staan.

6. Ondertekening

Volmacht

De Hypotheekgever verklaart bij deze een onherroepelijke volmacht te verlenen aan de Bank om aan de akte mee te werken, waarbij afstand wordt gedaan van het recht van hypotheek, teneinde doorhaling van de inschrijving in de openbare registers te bewerkstelligen en verder ter zake het nodige te verrichten.

De Bank is bevoegd het hypotheekrecht op te zeggen.

Tevens verlenen de Schuldenaar en de Hypotheekgever aan de Bank hierbij onherroepelijk volmacht - met het recht van substitutie - om de aan de Bank in de Voorwaarden en deze akte toegekende rechten en bevoegdheden uit te oefenen.

Toestemming

De comparanten sub 1.a. en 1.b. verklaren nog elkaar toestemming als bedoeld in artikel 88 Boek 1 van het Burgerlijk Wetboek te verlenen.

WAARVAN AKTE is verleden te Amsterdam op de in het hoofd vermelde datum.

Na mededeling van- en toelichting op de zakelijke inhoud van deze akte aan de comparanten en na hen gewezen te hebben op de gevolgen die voor partijen uit de inhoud van de akte voortvloeien, hebben zij verklaard van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en daarmee in te stemmen waarna deze akte beperkt is voorgelezen als door de wet bepaald.

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

Identificatie van personen vond plaats conform de wet.

Onmiddellijk daarna is deze akte door de comparanten en mij, notaris, ondertekend, om 10 februari 2017 te Amsterdam 12:45.

Woordenlijst (voorbeeld)

Appartementsrecht

Bij het kopen van een woning die onderdeel is van een groter gebouw, koopt u een zogenoemd appartementsrecht. Dat betekent dat u juridisch eigenlijk twee dingen aanschaft: een stukje mede-eigendom van het hele gebouw en het recht om uw woning te mogen gebruiken. (Notaris.nl)

Pandrecht(en)

Het pandrecht is een recht op roerende zaken en vorderingen. Bij onroerende zaken, zoals een huis, spreken we over een recht van hypotheek. Een pandrecht dient als zekerheid bij een lening.

Pandrecht(en) (bij roerende zaken) en hypotheek recht vullen elkaar dus aan.

Verpanding

Verpanden is de via hypotheekakte vastgelegde verplichting dat (bijvoorbeeld) een levensverzekering onlosmakelijk verbonden is aan een hypotheek. Bij verpanding van een levensverzekering draagt u de rechten uit de polis over aan de bank. De bank kan de uitkering uit die verzekering dan gebruiken voor aflossing van de hypotheek.

Voorzieningenrechter

De voorzieningenrechter is de rechter die recht spreekt in een kort geding. De voorzieningenrechter kan (onder voorwaarden) de overeenkomst tussen u en de bank ontbinden en de bank de mogelijkheid geven een pand te verkopen.

Bijlage 5: Hypotheekakte versie Nieuw

HYPOTHEEKAKTE

Notariskantoor Brummelhuis
De Huizerstraat 5
1081 CK Amsterdam
tel: 020-6444222

Concept 2 februari 2017

Dossiernummer: 12346GBR

Kenmerk bank: 12345678

Inleiding

Door ondertekening van deze hypotheekakte geeft u zekerheid aan de bank voor het geld dat u leent voor de koop van uw woning. De akte geeft aan welke partijen bij de hypotheek zijn betrokken, welk bedrag u leent en welke zekerheden daar tegenover staan, en aan welke regels u zich moet houden.

De tekst bevat een aantal financiële en juridische termen. We hebben die termen onderstreept; u vindt de uitleg in de verklarende woordenlijst aan het slot van deze akte.

Partijen

Vandaag, op 10 februari 2017 (tien februari tweeduizendzeventien), verschenen de volgende partijen voor mij, mr. Martine Gerardine Brummelhuis, notaris te Amsterdam:

1. De heer Martinus Constantinus Janssen
 - geboren in Zevenaar op 2 november 1967 (twee november negentienzevenenzestig)
 - woonadres: Eva Paradijstraat 459, 1087 LG Amsterdam
 - legitimatiebewijs: Nederlands paspoort, nummer NXP12345, geldig tot 30 september 2025 (dertig september tweeduizendvijfentwintig)
 - getrouwd met mevrouw Susanna Pieterse in gemeenschap van goederen

Mevrouw Susanna Pieterse

- geboren in Leeuwarden op 25 april 1967 (vijfentwintig april negentienzevenenzestig)
- adres: Eva Paradijsstraat 459, 1087 LG Amsterdam
- legitimatiebewijs: paspoort, nummer NMR456474, geldig tot 7 augustus 2025 (zeven augustus tweeduizendvijfentwintig)
- getrouwd met de heer Martinus Constantinus Janssen in gemeenschap van goederen;

Zij worden verder 'de klant' genoemd (samen en apart).

2. Als gevolmachtigde van ING Bank N.V. Bijlmerdreef 24, 1102 CT Amsterdam:
 - mevrouw Maaïke van den Hoven
 - kantooradres De Huizerstraat 5, 1081 CK Amsterdam
 - geboren in 's-Gravenhage op 26 september 1991.

Zij wordt verder 'de bank' genoemd.

Als notaris heb ik vastgesteld dat mevrouw Van den Hoven gevolmachtigd is door ING Bank.

Voor de uitvoering van deze akte kiezen de partijen hun (administratieve) adres op het kantoor van de notaris waar uw akte wordt bewaard.

Overeenkomst

De klant geeft aan de bank het recht van hypotheek en pandrechten op de goederen die in deze akte en in de Algemene Voorwaarden ING Hypotheken zijn omschreven. Partijen hebben de afspraken vastgelegd in de offerte met kenmerk 654321.

Hypotheekbedrag en onderpand

De klant verleent zekerheid tot betaling aan de bank voor alles wat de klant aan de bank schuldig is (of wordt) op grond van deze overeenkomst. De klant verleent zekerheid tot een bedrag van €443.340,00 (vierhonderd drieënveertigduizend driehonderdveertig euro). Dit bedrag bestaat uit:

1. Het bedrag dat de klant van de bank heeft geleend: € 328.400,00 (driehonderd achtentwintigduizend vierhonderd euro);
2. Plus een bedrag van maximaal vijfendertig procent (35%) van het geleende bedrag, dus € 114.940,00 (honderd veertienduizend negenhonderd veertig euro). Dit bedrag is gereserveerd voor (boete)rentes, boetes, kosten en premies die de klant tijdens de looptijd van de overeenkomst schuldig kan worden

De klant verleent aan de bank recht van hypotheek op het onderpand. Eventuele veranderingen en toevoegingen (zoals een verbouwing) vallen ook onder dit onderpand

Onderpand

Een perceel bestemd voor de bouw van een eengezinswoning in het plan Weesperveld 3, fase 4 in de gemeente Weesp, inclusief de eengezinswoning met toebehoren die daar zal worden gebouwd. Die woning wordt tijdens de bouw aangeduid met bouwnummer 144. Het perceel is bij het Kadaster bekend als gemeente Weesp, sectie C, nummer 1111, en is (ongeveer) **121 m²** (honderdeenentwintig vierkante meter) groot.

Hypotheekvoorwaarden

De bank gaat akkoord met het recht van hypotheek onder de volgende voorwaarden:

1. De geldlening

De partijen verklaren, dat de bank aan de klant een bedrag van € 328.400,00 (driehonderd achtentwintigduizend vierhonderd euro) heeft geleend. Aan dat bedrag is een hypotheek verbonden. Dit is vastgelegd in de offertes van de bank met hypotheeknummers 123456 en 123457, die de klant heeft geaccepteerd. Een exemplaar van deze offerte(s) wordt aan deze akte vastgemaakt; de offerte is dus een onderdeel van deze akte. De klant verklaart aan de bank een bedrag van € 328.400,00 (driehonderd achtentwintigduizend vierhonderd euro) schuldig te zijn. Dit bedrag noemen we verder 'de hoofdsom'.

2. Zekerheid

De klant verleent aan de bank het pandrecht op de zaken die hieronder zijn omschreven. De klant verklaart bevoegd te zijn deze goederen, rechten en vorderingen te verpanden.

De klant verpandt aan de bank, de volgende goederen, rechten en vorderingen:

- a. Alle roerende zaken die bij het pand horen, zoals sleutels of zonnepanelen;
- b. De huur die de klant ontvangt als die het pand geheel of gedeeltelijk verhuurt;

- c. De vorderingen bij de vereniging van eigenaren, de gezamenlijke eigenaren of de administrateur als het onderpand in appartementen wordt gesplitst;
- d. De uitkering(en) van verzekeringen of andere vergoedingen voor het pand (bijvoorbeeld bij schade of brand);
- e. Alle overige vorderingen op andere partijen met betrekking tot het onderpand.

3. Eigendom en hypotheek onderpand

Zoals gezegd bestaat het onderpand uit een bouwterrein met een te bouwen eengezinswoning. De heer Janssen en mevrouw Pieterse krijgen dit onderpand (beiden voor de helft) in eigendom als de koopakte bij het Kadaster is ingeschreven. In die akte staat dat de klant de koopsom heeft voldaan en dat alle ontbindende voorwaarden zijn vervallen.

De klant en de bank verklaren het volgende:

- a. De klant is eigenaar van het onderpand en is bevoegd het hypotheek- en pandrecht te verlenen;
- b. Op het onderpand rust geen ander hypotheek- of pandrecht dan het hypotheek- of pandrecht waarop deze akte betrekking heeft. Ook is er geen beslag gelegd op het onderpand. Het onderpand is niet verhuurd, verpacht of aan derde in gebruik gegeven.

4. Bepalingen

Op deze lening en het hypotheek- en pandrecht zijn de volgende bepalingen en voorwaarden van toepassing (we noemen deze bepalingen én de bepalingen in deze akte samen 'de voorwaarden'):

- 1. De bepalingen in de offerte;
- 2. De overige bepalingen die staan in de brochure en documenten die de klant bij de offerte heeft ontvangen;
- 3. de Algemene Voorwaarden ING Hypotheken (versie en datum).

De heer Janssen en mevrouw Pieterse zijn allebei volledig aansprakelijk voor zowel de lening als de hypotheek.

De bank heeft het recht alle bedragen die de klant moet betalen (zoals aflossingen, rente, provisies, kosten, inleg en dergelijke) af te schrijven op de tijdstippen die in de offerte zijn vastgelegd. Als hierover niets in de offerte is opgenomen, schrijft de bank deze bedragen af op de tijdstippen die bij de bank gebruikelijk zijn. De bank schrijft deze bedragen af van bankrekeningnummer NL60 INGB 0123 456 7082 31 of een andere rekening bij de bank op naam van de klant. De klant zorgt ervoor dat er voldoende saldo op die rekening staat.

5. Overige voorwaarden

Verder zijn de klant en de bank het volgende overeengekomen:

De klant heeft vooraf een exemplaar van de Algemene Voorwaarden voor ING Hypotheken ontvangen en ook de overige documenten die in deze akte zijn genoemd. De klant heeft deze documenten gelezen en gaat ermee akkoord dat de inhoud daarvan deel uitmaakt van deze akte.

Er zijn enkele bepalingen uit de Algemene Voorwaarden voor ING Hypotheken die extra aandacht vragen en die we daarom hieronder kort toelichten.

a) Ontruiming woning bij wanbetaling

Als de klant ernstig tekortschiet in zijn verplichtingen aan de bank, mag de bank het onderpand in beheer nemen. Hiervoor is wel een machtiging van de rechter nodig. De bank mag in dat geval het pand ook verkopen. De klant en de overige bewoners van het pand moeten de woning dan ontruimen.

b) Veranderen bestemming

De klant mag de bestemming van het onderpand niet veranderen zonder schriftelijke toestemming van de bank. De klant mag bijvoorbeeld van een woning geen werkplaats of winkel maken zonder toestemming.

c) Verhuur

De klant mag het pand niet verhuren, verpachten of aan anderen in gebruik geven zonder schriftelijke toestemming van de bank.

6. Ondertekening

De klant en de bank hebben deze akte gelezen en gaan akkoord met de inhoud ervan. Beide partijen hebben zich geïdentificeerd bij de notaris. De akte is ondertekend door beide partijen en de notaris op ... te ...

Woordenlijst (voorbeeld)

Appartementsrecht

Bij het kopen van een woning die onderdeel is van een groter gebouw, koopt u een zogenoemd appartementsrecht. Dat betekent dat u juridisch eigenlijk twee dingen aanschafft: een stukje mede-eigendom van het hele gebouw en het recht om uw woning te mogen gebruiken. (Notaris.nl)

Pandrecht(en)

Het pandrecht is een recht op roerende zaken en vorderingen. Bij onroerende zaken, zoals een huis, spreken we over een recht van hypotheek. Een pandrecht dient als zekerheid bij een lening.

Pandrecht(en) (bij roerende zaken) en hypotheek recht vullen elkaar dus aan.

Verpanding

Verpanden is de via hypotheekakte vastgelegde verplichting dat (bijvoorbeeld) een levensverzekering onlosmakelijk verbonden is aan een hypotheek. Bij verpanding van een levensverzekering draagt u de rechten uit de polis over aan de bank. De bank kan de uitkering uit die verzekering dan gebruiken voor aflossing van de hypotheek.

Voorzieningenrechter

De voorzieningenrechter is de rechter die recht spreekt in een kort geding. De voorzieningenrechter kan (onder voorwaarden) de overeenkomst tussen u en de bank ontbinden en de bank de mogelijkheid geven een pand te verkopen.

Bijlage 6: Nakijkformulier vragenlijst



Universiteit Utrecht

NAKIJKFORMULIER

WOORDENSCHAT

1 B	5 A	10 C
2 C	6 C	11 C
3 D	7 D	12 B
4 B	8 B	13 D
	9 A	14 A
		15 A

FINANCIËLE KENNIS

16 SCHAALVRAAG
17 A
18 C
19 C
20 B
21 D

HYPOTHEEKKENNIS

22 C
23 B
24 A
25 A
26 C

LEESBAARHEID

Vraag	Goede antwoorden
27	443.430,00
28	328.400,00
29	- Perceel - Eengezinswoning
30	- Roerende zaken - Huur - Vorderingen bij vereniging van eigenaren - Uitkeringen - Overige vorderingen
31	- Allebei volledig aansprakelijk
32	- hypotheekofferte - overige documenten vastgelegd bij offerte - hypotheekvoorwaarden
33	Voor de bank
34	Ja, met toestemming van de bank
35	Als koopakte of leveringsakte bij kadaster is ingeschreven (koopsom voldaan en ontbindende voorwaarden vervallen)
36	Huurder wordt ontruimd

Bijlage 7: Observatieformulier

Formulier ter observatie voor afnameleider

Naam proefpersoon.....

Nummer proefpersoon.....

Versie..... Afnamedatum.....

Aantekeningen bij begripsvragen 27 t/m 36

Vraag	Tijd tot goede kopje min/sec óf NIET gevonden	Overige opmerkingen
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		

Formulier ter observatie voor afnameleider

Passages om naar te verwijzen bij **NIET gevonden** (niet te snel laten opgeven! > 2 minuten)

	Versie 1 & 2	Versie 3 & 4
27	Hypotheekbedrag	Hypotheekbedrag en onderpand
28	Hypotheekbedrag	Hypotheekbedrag en onderpand
29	Onderpand	Hypotheekbedrag en onderpand: onderpand
30	Zekerheid: Verpanding van rechten en roerende zaken	Zekerheid
31	Hypotheek (partijen) & Aanneming; I de Geldlening	Partijen & 4. Bepalingen
32	Overeenkomst	Overeenkomst & Hypotheekvoorwaarden: 4. Bepalingen
33	Zekerheid: Verpanding van rechten en roerende zaken	Hypotheekvoorwaarden: 2. Zekerheid
34	Hypotheekbedingen: huurbeding	Hypotheekvoorwaarden: overige voorwaarden
35	Zekerheid: Eigendomsverkrijging en bezwaring onderpand	Hypotheekvoorwaarden: eigendom en hypotheek onderpand
36	Hypotheekbedingen: beheer en ontruimingsbeding	Hypotheekvoorwaarden: overige voorwaarden: ontruiming woning bij wanbetaling